

**Viljandimaal Põhja-Sakala vallas Vastemõisa külas asuva Posti kinnistu  
DETAILPLANEERING**



Huvitatud isik	Viljandi Tarbijate Ühistu registrikood 10249309 Tallinna tn 3, Viljandi, 71020 Viljandi maakond Kontaktisik: Margus Toomla Margus.Toomla@viljandi.coop.ee
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2019-03-27
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

# KOOSSEIS

## SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Geodeesia.....	4
1.3	Üldplaneeringu nõuded.....	4
1.4	Kehtivad detailplaneeringud.....	5
2	KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS .....	5
2.1	Planeeringu koostamise eesmärgid.....	5
2.2	Planeeringuala ulatus .....	5
3	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	5
4	KRUNDI HOONESTUSALA .....	5
5	KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	5
5.1	Krunsti kasutamise sihtotstarbed.....	5
5.2	Hoonete suurim lubatud arv .....	6
5.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind .....	6
5.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus.....	6
6	HOONETE EHTUSLIKUD TINGIMUSED .....	6
7	EHTISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED.....	6
8	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS .....	7
8.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs .....	7
8.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus.....	7
9	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	7
9.1	Haljastus .....	7
9.2	Heakorraldus, prügi kogumine.....	8
10	EHTISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	8
11	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE.....	8
11.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised.....	9
11.2	Veevarustus.....	9
11.3	Tuletõrje veevarustus .....	9
11.4	Heitvee kanalisatsioon .....	9
11.5	Sademevee ärajuhtimine .....	9
11.6	Elektrivarustus .....	10
11.7	Sidevarustus .....	10
11.8	Soojavarustus .....	10
12	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED .....	10
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine .....	10

12.2	Müra ja vibratsioon .....	10
12.3	Välisõhu kvaliteet .....	11
12.4	Radoonioht .....	11
12.5	Energiatõhusus .....	11
13	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID .....	11
14	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED .....	11
14.1	Üldised nõuded .....	11
14.2	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.....	12
14.3	Sideehitise kaitsevöönd.....	12
14.4	Elektripaigaldise kaitsevöönd .....	12
14.5	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	13
15	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	13

#### JOONISED:

1. Põhijoonis	DP-1-01	M 1:500
---------------	---------	---------

#### LISAD:

1. Asendiskeem	DP-2-01	M 1:5000
2. Tugiplaan	DP-2-02	M 1:500
3. Illustratsioon	DP-2-03	
4. Põhja-Sakala Vallavalitsuse 23.01.2019 korraldus nr. 25 „Vastemõisa külas Posti kinnistu detailplaneeringu algatamine“;		
5. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr. 324971 - 24.04.2019;		
6. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 31852415 – 26.04.2019;		
7. Maanteeameti seisukoht Vastemõisa külas Posti kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr. 15-2/18/57409-3 – 24.01.2019.		
8. Tinter Projekt OÜ töö nr11-19-TP "Viljandi maakond, Suure-Jaani vald, Vastemõisa küla, Coopi mahasõit. Parkimise ja liikluskorralduse eskiisprojekt"		

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Üldosa

Põhja-Sakala Vallavalitsus algatas Vastemõisa külas Posti kinnistu (katastriüksuse tunnus 75801:001:0565, pindala 8892 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistusregistriosa nr 8275850) detailplaneeringu 23. jaanuar 2019 korraldusega nr 25.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava Posti kinnistu omanik on Viljandi Tarbijate Ühistu.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

### 1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud järgmisi töid:

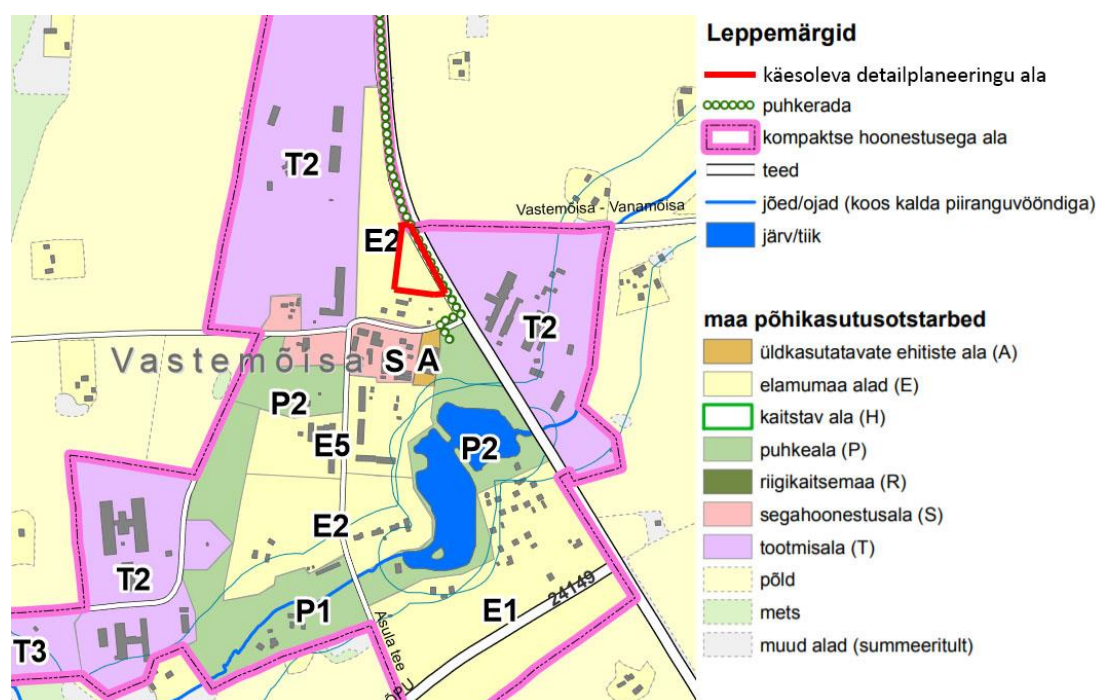
- W Vara OÜ töö nr GD 19030 „Põhja-Sakala vald Vastemõisa küla Posti (75801:001:0565) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2019;
- OÜ Geocentrum töö nr TM-33-2012 „Vastemõisa küla vee- ja kanalisatsioonitorustike teostusmöödistus“ november 2012.

### 1.3 Üldplaneeringu nõuded

Suure-Jaani valla üldplaneering kehtestati Suure-Jaani Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 215. Nimetatud üldplaneering kehtib Põhja-Sakala valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni valla üldplaneeringu osana.

Vastavalt üldplaneeringule jääb Posti kinnistu Vastemõisa küla kompakitse hoonestusega alale, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik. Üldplaneeringuga määratud maa kasutusotstarve on elumumaa. Üldplaneeringuga on kavandatud Posti kinnistu poolsele küljele Viljandi - Suure-Jaani tee äärde kergliiklustee.

Üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva detailplaneeringu planeeritaval maa-alal ei sea.



Skeem 1. Väljavõte Suure-Jaani valla üldplaneeringu kaardist 3.5 Maa põhikasutusotstarbed.

Detailplaneering ei muuda Suure-Jaani valla üldplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Käesolev planeering ei too kaasa üldplaneeringu muutmise vajadust, kuna planeeringuga soovitakse muuta maa-ala ühe krundi kasutamise sihtotstarbe ärimaaks, mis moodustab lähialal üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maa-alast ca 20 %,. Nimetatud sihtotstarbe muutmine ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

#### **1.4 Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## **2 KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS**

### **2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata krundile Posti ehitusõigus ning planeeringulised ja arhitektuursed nõuded kuni 2-korruselise kauplusehoone, ehitisealuse pinnaga kuni 1000 m<sup>2</sup> rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist elamumaast ärimaaks.

Vastavuses algatamisel seatud detailplaneeringu koostamise eesmärgile ja lähteseisukohtadele määratakse käsitletava krundi ehitusõigus ja lahendatakse muud planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded.

Detailplaneeringu lahendus vastab Põhja-Sakala Vallavalitsuse 23. jaanuar 2019 korraldusega nr 25 algatamisel püstitatud eesmärkidele.

### **2.2 Planeeringuala ulatus**

Planeeritav ala hõlmab hoonestamata Posti kinnistut (75801:001:0565) Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

## **3 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Käesoleva detailplaneeringuga uute kruntide moodustamist ei planeerita.

## **4 KRUNDI HOONESTUSALA**

Krundile ehitatav hoone peab asuma planeeringu joonisel „DP-01-01 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

## **5 KRUNDI EHITUSÕIGUS**

### **5.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed**

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarbed“ määravad, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

**ÄK** – Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

**ÄB** – Büroohoone maa

**ÄA** – Turu maa

## 5.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud eraldiseisvate hoonete arv krundil on 2.

## 5.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt 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;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalne lubatud hoonete ehitisealune pind – 1200 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud „Hoone lubatud maksimaalne kõrgus“ on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv 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.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on absoluutkõrgusena 93,00 m merepinnast (EH2000):

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise rajamiseks peab olema Põhja-Sakala Vallavalitsuse nõusolek va. krundile paigaldatav lipumast.

## 6 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavale krundile rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaegast (8:00 kuni 18:00).

## 7 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratakse järgmised arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused:

- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale. Hoonestusala on tähistatud joonisel DP-1-01, „Põhijoonis“.

- Hooned tuleb projekteerida põhimahuga ühel käesolevas planeeringus (joonisel DP-1-01) määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda.
- Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 maapealset korrust
- Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.
- Hoonete viimistlusmaterjal ja värvilahendus määrata ehitusprojektiga sobivana piirkonda.
- Krundile piirete rajamine on lubatud. Piirde kõrgus võib olla kuni 2,0 m.

## 8 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

Planeeringuga kavandatava arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2).

### 8.1 Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeritav ala külgneb riigiteega 24124 Viljandi - Suure-Jaani (edaspidi riigitee) km 10,45-10,62, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a. 1117 a/ööp. Maantee kuulub IV klassi, kiiruspiirang antud lõigul on 90 km/h vahemikus km 10,45-10,58 ning 70 km/h vahemikus km 10,58-10,62.

Planeeringu alale ulatub tee kaitsevöönd, mille ulatus on Ehitusseadustiku §71 järgselt tee äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit. Kitsendused seoses teekaitsevööndiga on kirjeldatud punktis 14.

Planeeringuga kavandatakse muudatused liikluskorralduses. Krundi põhjaosas Kaasiku teelt riigiteele suunduv kinnistuid Kurve ja Posti läbiv olemasolev Töökoja tee (nr 8700169) suunatakse enne olemasolevat ristmikku planeeringualal lõuna ja siis ida suunas riigiteele 10,55 km mahasõidu tüübiga II. Nihutatud ristmikega lahendus suurendab liiklusohutust ja võimaldab planeeritavale kinnistule mahasõidu otse riigiteelt.

Joonisel DP-1-01 Põhijoonis on näidatud mahasõidu ristumiskoha nähtavuskolmnurk tasemele rahuldav, mis on kiirusel 90 km/h mõõtudega 7x320 m. Riigiteega liitumise ehitusprojekti koostamiseks annab täpsustatud nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringuala arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Riigitee äärde, osaliselt tee maa-alale, osaliselt Posti kinnistule, on planeeritud üldplaneeringu järgne kergliiklustee rajamine (ca 5 m kaugusele keskpinge liinist). Kergliiklustee rajamine õhuliini alla ei ole lubatud. Kergliiklustee ehitusprojekti koostamisel on soovitatav leida võimalus olemasoleva keskpinge õhuliini asendamiseks maakaabelliiniga.

### 8.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimine tuleb korraldada krundil. Riigitee maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine on keelatud;
- Parkimise korraldamine krundil lahendada ehitusprojektiga lähtudes nõudest 1 parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> suletud hoone brutopinna kohta.

## 9 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 9.1 Haljastus

Olemasolevana on planeeritav ala lage looduslik roheala. Olemasolevana planeeritaval alal väärtuslik kõrghaljastus puudub, samas on vahetult kinnistu lõunapiiriga külgnevana selle idaosas kasvamas kuuskede rivi.

Kohustuslikku kõrghaljastuse rajamise nõuet käesoleva planeeringuga ei seata. Kõrghaljastuse kavandamisel järgida tehnoarajatiste ja nende kaitsetsoonide paiknemist.

Krundil haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et taimestik oleks olemasolevasse keskkonda sobituv ja kergesti hooldatav.

Planeeringu joonisel DP-1-01 on näidatud kinnistu lõunapiirile (Kuuse kinnistu) ja osaliselt läänepiirile kuni autode parkla ala lõpuni (Kurve kinnistu) läbipaistmatu piirde rajamine tagamaks naabereramaa omanikele privaatsus.

## 9.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Krundile juurdesõidud, parkimiseks ja sõidukite liikluseks mõeldud alad ja platsid krundil teostada tolmuvaba katendiga.

Krundil aiaga piiramisel piirdeaiaga, esitada lahendus kavandatava hoone ehitusprojektis.

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Põhja-Sakala valla jäätmehoolduseeskirjas ja valla jäätmekavas 2018-2023 toodud nõuetega.

## 10 EHTISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr.17, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus ilma tulemüürita hoonestamisel naaberkinnistute hoonetest on 8 m.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

*“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses*

*(1) Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.*

*(2) Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.*

*(3) Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. ...*

## 11 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

Tehnovõrguga liitumise liitumispunktide asukohad on planeeringus näidatud võimalike asukohtadena. Tehnovõrguga liitumise liitumispunktide tegelikud asukohad projekteerida tehnoarajatiste kohta koostatavas ehitusprojektis, võttes tehnoarajatu omanikult või valdajalt eelnevalt liitumiste tehnilised tingimused, arvestades et tehnoarajatistega liitumine toimub krundi omaniku või valdaja taotlusel tema ja tehnoarajatu omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

Detailplaneeringuala läbivatele tehnoarajatistele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndite ulatuses. Olemasolevatele tehnoarajatistele kaitsevööndite ulatuses on keelatud pinnase koorimine või kuhjamine ilma tehnoarajatu valdaja loata.



### 11.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeritava krundi maa-alal asuvad järgmised teistele isikutele kuuluvad või teiste isikute kinnisasju teenindavad tehnorajatised:

- Elektrilevi OÜ VASTEMÕISA:VIL keskpinge 1-20kV õhuliin (väline tunnus K4424153);
- Telia Eesti AS sidekaabelliin (maakaabel VMOHBU 10x2, väline tunnus 99659507);

Planeeringuala lõunaküljes asuval Puurkaevu kinnistul asub olemasolev Vastemõisa asulat veega varustav puurkaev ja pumpla.

Nimetatud tehnorajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel Põhijoonis DP-1-01 ja Tugiplaan DP-2-02.

Olemasolevate tehnorajatiste paiknemise muutmist ei kavandata.

### 11.2 Veevarustus

Olemasolevana planeeritaval alal veevarustus puudub. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette vesivarustuse tagamine Vastemõisa ühisveevärgist, milleks tuleb ehitada välja veetorustik krundi lõunapiirile rajatava liitumispunktini. Veetorustiku võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel DP-1-01 Põhijoonis.

Liitumispunktist jätkuvana on planeeritud veetorustiku rajamise võimalus krundini Kaasiku tn 5 planeeringualast põhjas.

Planeeringus näidatud liitumispunkti asukoht ja selleni viiva torustiku paiknemine ning torustiku väljaehituseks vajalikud tegevused täpsustatakse liitumislepingu sõlmimisel väljastatavate tehniliste tingimustega.

### 11.3 Tuletõrje veevarustus

Hoone(te) väline tulekustutusvesi on olemasolevana saadaval olemasolevast planeeringualast lõunasse jäävast Vastemõisa järve äärsest looduslikust veevõtukohest (2753).

### 11.4 Heitvee kanalisatsioon

Olemasolevana planeeritaval alal heitvee kanalisatsioon puudub. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Vastemõisa ühiskanalisatsiooniga ühendamine, milleks tuleb ehitada välja kanalisatsioonitorustik krundi lõunapiirile rajatava liitumispunktini. Kanalisatsioonitorustiku võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel DP-1-01 Põhijoonis.

Planeeringus näidatud liitumispunkti asukoht ja selleni viiva torustiku paiknemine ning torustiku väljaehituseks vajalikud tegevused täpsustatakse liitumislepingu sõlmimisel väljastatavate tehniliste tingimustega.

### 11.5 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal olemasolevalt sademeveekanaliseerimine puudub ja selle rajamist ei planeerita. Hoone(te) katus(t)elt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada krundi rohealadele. Krundi maapinna planeerimisel vältida sajuvete suunatud valgumist naaberkinnistutele. Sademevee vooluhulga vastuvõtmiseks rajada vajadusel kompensatsioonialad, mis lahendada projekteerimise käigus.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee Viljandi-Suure-Jaani tee (24124) alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

## 11.6 Elektrivarustus

Posti kinnistu elektrivarustus on planeeritud tagada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 324971 planeeringualast kagus asuvast Vahtramäe alajaamast, kust viiakse maakaabliga toide krundi piirile paigaldatavasse liitumiskappi kinnistu kagunurgas.

Paigaldatavate maakaablite võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel DP-1-01 Põhijoonis. Riigimaanteega Viljandi-Suure-Jaani teega (24124) ristuv maakaabel tuleb kavandada kinnisel meetodil vähemalt 1,5 m sügavusele ümbritsevast maapinnast.

Kergliiklustee ehitusprojekti koostamisel on soovitatav leida võimalus olemasoleva keskpinge õhuliini asendamine maakaabelliiniga.

## 11.7 Sidevarustus

Posti kinnistu sidevarustus on planeeritud tagada vastavuses Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele 31852415 kinnistut läbivast vaskaablist.

Liitumispunkti võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel DP-1-01 Põhijoonis.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Planeeringuala läbivat sidekaablit tuleb kaitsta parkla või teede alla jäävas osas täies ulatuses poolitatavate kaablikaitsetorudega. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Optilise kaabliga ühenduse saamine on võimalik planeeringualast läänes teisel pool Kaasiku teed paiknevast sidekaevust VST-1. Lahendus ühenduse saamiseks anda koostatava ehitusprojektiga.

## 11.8 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Planeeringualale rajatava(te) hoone(te) küte lahendada lokaalselt (pelletikatel, soojuspump jms.).

## 12 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

### 12.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav.

### 12.2 Müra ja vibratsioon

Planeeringuga ei kavandata ehitist ega tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise. Müra tasemed on normeeritud keskkonnaministri 16.12.2018 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Vajadusel mürataset mõõta rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Olemasolevana on piirkonnas suurim, kuid teadaolevalt planeeringuga kavandatava elluviimisel nõutud normtasest mitteületav, müra allikas Viljandi-Suure-Jaani tee (24124). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi vajaduse ilmnemisel kavandatavate leevendusmeetmete rakendamiseks.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide seadmed) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni piirväärtused ja vibratsiooni mõõtmise meetodid on kirjeldatud sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada nimetatud määrustega seatud nõuetega.

### 12.3 Välisõhu kvaliteet

Planeeringualale lisanduv liikluskoormus on vähene ja sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset või välisõhu kvaliteeti olulist muutust halvenemise suunas.

### 12.4 Radoonioht

2016. aastal Eesti Geoloogiakeskuse koostatud uurimustöö andmetele tuginedes on Eestis 36 haldusüksust kõrgendatud radooniriskiga alal sh. Põhja-Sakala vald .Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriski alale, kus esinevad normaalse looduskiirgusega pinnased.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Ohu ennetamiseks või selle ilmnemisel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840, „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

### 12.5 Energiatõhusus

Projekteeritavad hooned peavad vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Vastavalt määrusele peab sisekliima tagamisega hoone vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele, kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2019. aasta 31. detsembrit.

## 13 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

## 14 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

### 14.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevõõndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevõõnd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Vastavalt Ehitusseadustiku §70 lg 2 on kaitsevõõndis keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevõõndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevõõndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevõõndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevõõndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevõõndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seonu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevõõndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevõõndis tegutsev isik on kaitsevõõndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevõõndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada

maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;  
3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

## 14.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Planeeritav ala paikneb riigitee - Viljandi-Suure-Jaani tee (24124) kaitsevööndis. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 on tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit.

Tee kaitsevööndis on keelatud vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lg 1:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Lisaks on tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

## 14.3 Sideehitise kaitsevöönd

Olemasolevana läbib planeeringuala ida-läänesuunaliselt Telia Eesti AS kuuluv side maakaabel, millele kohaldatakse kaitsevööndit mõlemal pool sideehitist 1 m ulatuses vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" §-le 14.

Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Sideehitise kaitsevööndis on keelatud (alus: Ehitusseadustik §78):

- 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;

Sideehitisele rakendatakse seadusejärgset kitsendust sideehitise kaitsevööndi ulatuses

## 14.4 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Olemasolevana läbib planeeringuala selle idaküljel Viljandi-Suure-Jaani (24124) teega paralleelselt kulgev Elektrilevi OÜ-le kuuluv keskpinge õhuliin, millele kohaldatakse kaitsevööndit 10 m liinist mõlemale poole vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" §-le 14.

Planeeringuala elektritoide tuuakse Vahtramäe alajaamast maakaabliga Viljandi-Suure-Jaani tee (24124) maa-alalal krundi piirile paigaldatavasse liitumiskappi kinnistu kagunurgas. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud (alus: Ehitusseadustik §77

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
  - 2) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
  - 3) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
  - 4) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- Elektripaigaldise ehitistele rakendatav seadusejärgset kitsendust elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

#### **14.5 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Planeeritava ala idapiirile on näidatud veetorustiku rajamise võimalus kinnistuni Kaasiku tn 5 planeeringualast põhjas. Torustiku rajamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja huvitatud isiku vahel servituudi seadmise leping, millega lepitakse kokku poolte kohustused ja tingimused. Torustiku rajamisel rakendatakse sellele kitsendust torustiku kaitsevööndi ulatuses 2 m torustiku teljest mõlemale poole kooskõlas Keskkonnaministri 16.12.2005.a. määrusega nr. 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

### **15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 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;
- Parklad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Tagada keskkonna korrashoid;

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 108292