

**Valma külas asuvate katastriüksuste
Järveveere tn 1 (89202:002:0144) ja
Järveveere tn 3 (89202:002:0115) detailplaneering**

Asukoht	Järveveere tn 1 ja Järveveere tn 3, Valma küla Viljandi vald, Viljandimaa
Tellija	Viljandi Vallavalitsus, registrikood 75038606 Kauba tn 9, Viljandi, 70020, Viljandi
Asjast huvitatud isik	OÜ ENDU-INNI, registrikood 10432953 Riia mnt 52c, 71009 Viljandi
Koostaja	Projektikoda OÜ, registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2016 - 02
Volitatud arhitekt 7	Olav Remmelkoor, +372 50 69191

KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1	Üldosa	3
1.2	Geodeesia	3
1.3	Strateegilised planeeringud ja arengukavad.....	3
1.4	Kehtivad detailplaneeringud	6
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA MAA-ALA ULATUS	6
2.1	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid.....	6
2.2	Planeeringuala ulatus	6
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS	7
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
5	HOONESTUSALAD	7
6	EHITUSÕIGUS	7
6.1	Üldised nõuded	7
6.2	Järveveere tn 1 (4940 m ²) ehitusõigus	8
6.3	Järveveere tn 3 (4847 m ²) ehitusõigus	8
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE	8
7.1	Veevarustus	8
7.2	Reovee kanalisatsioon.....	8
7.3	Tuletõrje veevarustus	8
7.4	Sademevee ärajuhtimine	9
7.5	Elektrivarustus	9
7.6	Sidevarustus	9
7.7	Soojavarustus	9
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	10
8.1	Tingimused hoonete projekteerimisel	10
8.2	Tingimused rajatiste projekteerimisel	10
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	10
9.1	Järveveere tänav	10

9.2	Järvekalda tee	10
9.3	Kruntidele pääs	11
9.4	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	11
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	11
10.1	Planeeritud haljastuse põhimõtted	11
10.2	Heakorrasutus, prügi kogumine	11
11	KUJAD.....	11
12	KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVALD TINGIMUSED	12
13	KESKKONNATINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	12
13.1	Kaitstavad loodusobjektid.....	12
13.2	Võrtsjärve ranna kaitsevööndid	12
13.3	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine	13
14	RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VARASEM VÄHENDAMINE.....	13
15	SERVITUUTIDE VAJADUS.....	13

B JOONISED

1. Asukohaskeem 1:5000
2. Põhijoonis 1:500

C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 19.07.2016 korraldus nr 591, „Katastriüksuse 89202:002:0114 ja 89202:002:0115 detailplaneeringu algatamine“
2. Olemasolev olukord
3. Tugiplaan 1:500
4. Väljavõtted maaregistrist
5. Eesti Energia võrgu- ja elektrilepingud nr 360163049/1, 25.06.2008; nr 360163048/2, 26.01.2009 ja nr 360163047/1, 09.07.2009
6. AS Viljandi Veevärk 09.12.2014 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste müügileping nr 80778
7. 3d-illustratsioonid
8. Viljandi Vallavalitsuse 11.10.2016 korraldus nr 917, „Detailplaneeringu vastuvõtmine“
9. 08.11.2016 vastuväide
10. 11.11.2016 pöördumine Viljandi Vallavalitsuse 11. oktoobri 2016 korralduse nr 917 „Detailplaneeringu vastuvõtmine“ kohta
11. 18.11.2016 avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Valma külas asuvate katastriüksuste Järveveere tn 1 (89202:002:0114) ja Järveveere tn 3 (89202:002:0115) detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 19.07.2016 korraldusega nr 591 „Katastriüksuse 89202:002:0114 ja 89202:002:0115 detailplaneeringu algatamine“ (vt lisa 1).

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on OSAÜHING ENDU-INNI.

Detailplaneeringu koostamise alusteks on: algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala geodeetiline alusmöödistus, kehtiv üldplaneering ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

Olemasoleva olukorra kirjeldus ning katastriüksuste andmed vt lisa 2 (Olemasolev olukord), lisa 3 (Tugiplaan) ja lisa 4 (Väljavõtte maaregistrist).

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

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse ja haljastuse võimalik lahendus. Põhijoonisel kujutatud tehnooliinide ning üksikpuude täpse asukoha järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorralduse lahendus, mis määratleb sõidukite liikluseks ette nähtud maa-alad, lubatud sõidusuunad ning sõidueesõiguse. Joonistel kujutatud liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

Lisa 7 (3d-illustratsioonid) täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud OÜ Pacman Grupp tööd nr 14054, „Viljandi vald, Valma küla, Järveveere tn 1 geodeetiline alusplaan“, november 2014.

1.3 Strateegilised planeeringud ja arengukavad

1.3.1 Maakonnaplaneering

Viljandi maakonnaplaneering on kehtestatud Viljandi maavanema 18.03.1999 korraldusega nr 1104.

Viljandi maavanema 30.12.2005 korraldusega nr 1300 on kehtestatud Viljandi maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Vastavalt teemaplaneeringule jäävad krundid Järveveere tn 1 ja Järveveere tn 3 täies ulatuses Rohelise võrgustiku koridori. Roheline võrgustik on osa ökoloogilisest võrgustikust, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. See on karkass ökoloogilisele võrgustikule. Roheline võrgustik toetab rohelist mõtteviisi ja on hierarhilise struktuuriga.

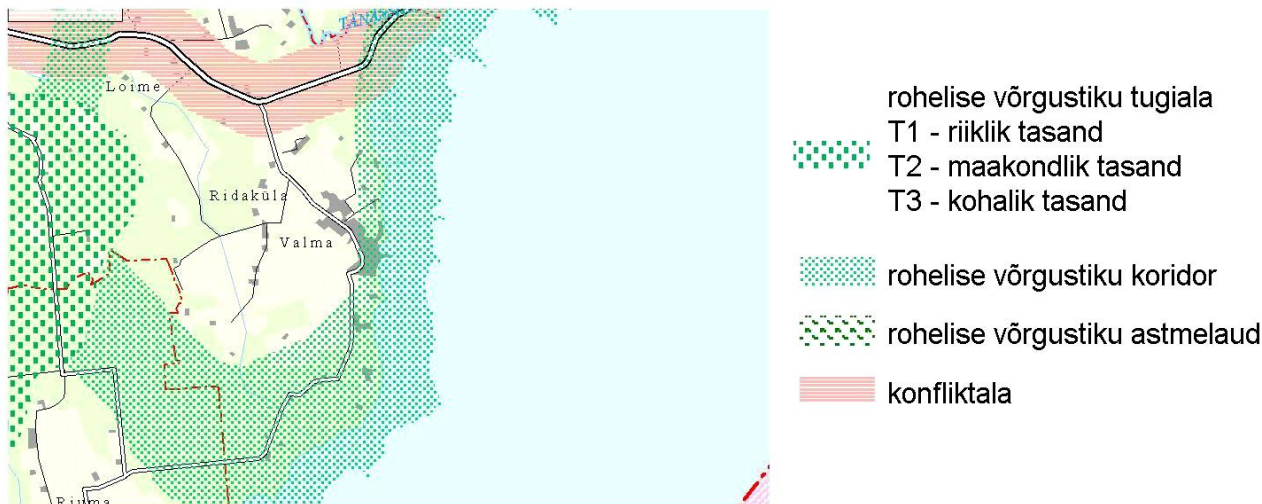
Rohelise võrgustiku koridorid on siduselemendid tugialade vahel, mis tagavad süsteemi territoriaalse terviklikkuse. Koridoride konstrueerimisel ei ole jälgitud ribastruktuuride laiuse kriteeriume, vaid võimalike looduslike alade ja vooluveekogude paiknemist, mis oma kuju ja iseärasuste poolest võiksid toimida koridoridena.

Teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Roheline võrgustik“ punktis 5.1 on antud tugialade ja koridoride kasutustingimused:

„1. Rohelise võrgustiku aladel kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima, st tuleb tagada võrgustiku sidusus.

... 4. Vältida tugialadele ja koridoridesse olulise ruumilise mõjuga objektide kavandamist. Juhul kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb ehitise asukohavalikul rakendada alternatiivvariantide läbikaalumist ja seada täiendavaid nõudeid negatiivse mõju leevendamiseks.

... 6. Jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore.“



Skeem 1. Väljavõte teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ joonisest „Rohelise võrgustiku kaart“

Vabariigi Valitsuse 18.07.2013 korraldusega nr 337 algatati Viljandimaa uue maakonnaplaneeringu koostamine. Koostatava maakonnaplaneeringu põhilahendus ei erine käesoleva detailplaneeringu osas varasemast.

1.3.2 Võrtsjärve piirkonna üldplaneering

Valla üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks on teemaplaneeringuna kehtiv AS Entec töö nr 286, „Võrtsjärve piirkonna üldplaneering“ (14.09.2001).

Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu põhiandmed tuginevad tööle „Võrtsjärve piirkonna arengukava“ ning Võrtsjärve ümbritsevate valdade tulevikuvisionidele ja strateegiatele.

Üldplaneeringus on analüüsitud nelja olulisima püsiva tegevuse mõju piirkonna keskkonnale: turismirajatiste ehitamine (sadamad, veeteed, supelrannad), hoonete ehitamine, turismi ja ettevõtluse arendamine.

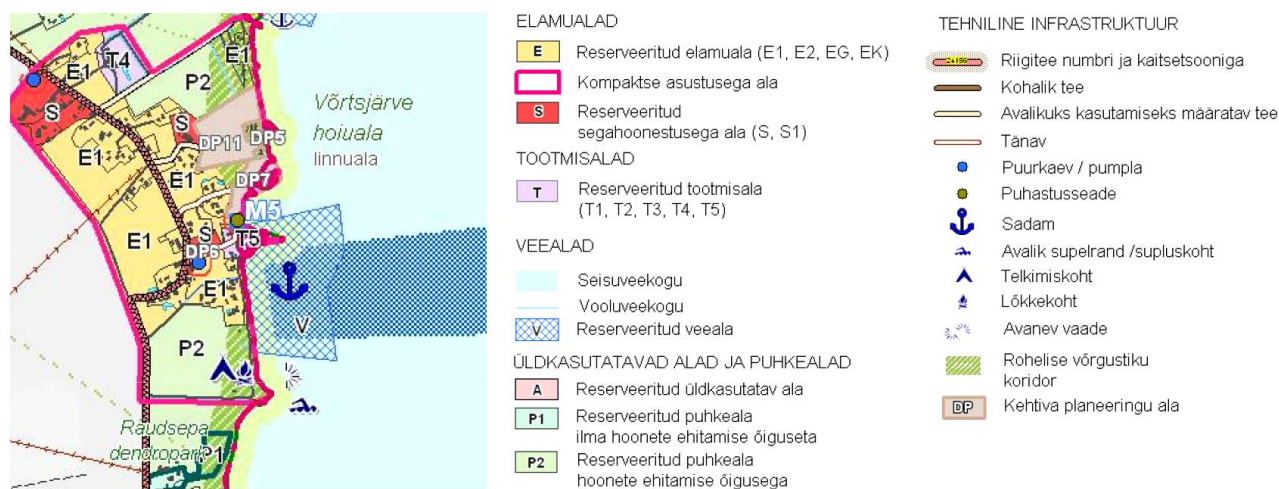
Tegevus/ Ala	Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendusvariandid
Hoonete, teede, parklate jms ehitamine. Võimalikud konfliktialad tekivad Vaiblas, Ulges, Pikasillas, Arumetsas ja Valmas.	<ul style="list-style-type: none"> majandusliku arengu intensiivistumine, kohaliku elanikkonna tööhõive suurenemine; toob elu mahajäänud piirkondadesse (uute elanike tulek piirkonda); transpordi- ja infrastruktuuri paranemine; reguleeritud parkimiskorraldus; jalgrattaliikluse elavnemine (nn pehme liiklus); liikumisvõimalused ja juurdepääsetavus paranevad. 	<ul style="list-style-type: none"> keskkonnamuutused asustatud kohtade läheduses; loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduslike koosluste hävimine); loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (ehituspraht); ökoloogiliste protsesside kulgtakistatud; võimalik visuaalne reostus; suured investeeringud infrastruktuuri rajamiseks; tulekahjude oht suureneb. 	<ul style="list-style-type: none"> määrata detailplaneeringu kohustusega piirkonnad tugevdamiseks kontrolli ehitustegevuse üle; ..., vajadusel ette näha ehitustegevuse piirangud väärtuslike maastike ja miljööpiirkondade ümber; ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas kasutada kergeid ehitusmasinaid; säilitada piirkonnale iseloomulike hooned ja eelistada uutele ehitistele vanade rekonstrueerimist või restaureerimist; sätendada rangemad hoonestamis-tingimused väärtusliku looduse või külamiljööga aladel; eelistada traditsioonilist ja loodussõbra-likku ehitusviisi, ökoloogilisi materjale ...

Tegevus/ Ala	Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendusvariandid
Turism Võimalikud konfliktialad tekivad Vaiblas, Ulges, Jõesuus, Tamme randumiskohas, Pikasillas, Arumetsas ja Valmas.	<ul style="list-style-type: none"> • järve rekreatsiooni-ressursside ärakasutamine, Tartu, Viljandi, Põltsamaa, Tõrva elanike vaba aja veetmise võimaluste paranemine; • piirkonna majandusliku arengu intensiivistumine ja kohaliku elanikkonna tööhõive suurenemine; • koostöö valdade vahel paraneb (valdade ühine ja kooskõlastatud soov piirkonda arendada); • hooajaline asustus toob investeringuid ja teenuste tarbijaid; • kompleksne probleemide lahendus, paraneb teenuste pakkumine. 	<ul style="list-style-type: none"> • turismi arendamine võib osutada majanduslikult mittetasuvaks; • looduslike koosluste hävimine kontrollimatu ja stiihilise turismi korral (ohustatud ranna-taimestik ja metsakooslused, lindude häirimine, alustaimestiku tallamine); • pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine; • metsatulekahjude ohu suurenemine – küllastajate ja telkijate arvukuse kasvuga suureneb õnnetusrisk; • ebasoovitavad muutused kohalike elanike elurütmis seoses püsielanike saabumisega ja turistide arvu järsu tõusuga, kultuuripärandi ja traditsioonilise eluviisi hääbumise oht; • võimalikud konfliktid püsielanike ja turistide vahel. 	<ul style="list-style-type: none"> • turismi suunamine ja korraldamine - turistide liikumist reguleerida viitadega; • jagada infot ööbimis- ja telkimiskohtadest - teabe õigel jagamisel saab liikumist reguleerida ja küllastajate arv ei koorma väärtuslike looduspriikondi; • ökoturismi arendamine; ...

Katastriüksustel planeeritud tegevus on Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringuga kooskõlas.

1.3.3 Viiratsi valla üldplaneering

Viljandi valla koosseisus oleva endise Viiratsi valla üldplaneering on kehtestatud Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5. Ülevaatamise tulemused on kinnitatud Viiratsi Vallavolikogu 25.03.2010 otsusega nr 12 ja Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 otsusega nr 56.



Skeem 1 - Väljavõte Viiratsi valla üldplaneeringu kaardist „Viiratsi valla üldplaneering“

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on Viiratsi valla üldplaneeringu järgselt tulevase põhisihotstarbe poolest reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P2).

Üldplaneeringuga reserveeritud põhisihotstarbe põhjal võib käsitletava maa-ala juhtotstarveteks kehtiva Planeerimisseaduse mõistes lugeda: B (Kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa), A (Üldkasutatava hoone maa) ja/või E (Elamumaa).

Punkt 4.3 “Turismi arendamise võimalused ja puhkealad” mõtestab lahti üldplaneeringuga kavandatud puhkealal sobiva kasutusotstarbe:

„...Põhirõhk rekreatiivsete teenuste pakkumisel on asetatud keskkonnasõbralikule turismile ja puhketegevusele, hajutades tegevust võimalikult laiale alale. Sellele vaatamata on teatud piirkonnad eriti intensiivse rekreatiivse tegevusega koormatud: Vaibla, Ulge, Jõesuu, Trepimäe, Rannaküla, Pikasilla, Kivilõppe ja Valma. Seetõttu on Võrtsjärve piirkonnas eelistatud reisikorralduse viisiks ökoturism. ...“

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel püstitatud koostamise eesmärk - olemasolevate ja uute ehitiste ehitusõiguse määramine ning planeeritud kruntide kasutamise otstarbed on valla üldplaneeringuga kooskõlas.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane. Viljandi valla koostatav uus üldplaneering on algatud Viljandi Vallavolikogu 25.06.2014 otsusega nr 108, „Valla üldplaneeringu koostamise algatamine“. Koostatava üldplaneeringu tööversioonis on käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate katastriüksuste juhtotstarbeks planeeritud ärimaa.

Käesolevas töös on arvesse võetud Viiratsi valla üldplaneeringus sätestatud üldisi ehitustingimusi:

- Ehitamisel on arvestatud loodusliku ümbrusega.
- Välditud on suuremaid pinnavormide muutmisi.
- Lisaks lähiümbrusele on arvestatud kogu vaateväljaga ning olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega.
- Arvestatud on asula omapäraga ja asulale omase ruumiga.
- Hoonestusalade asukoha valikuga ei kaasne ebamastaapseid juurdepääsude või tehniiliste rajamisi.

Kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu kohaselt kehtestatakse maa-alade üldised ehitustingimused üldplaneeringuga ja Viiratsi valla ehitusmäärusega. Viiratsi valla ehitusmäärus maa-ala üldisi ehitustingimusi käesoleva detailplaneeringu osas ei sea.

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringuala kohta on varem koostatud detailplaneeringud aastatel 2006, 2008 ja 2014.

Käesoleva töö koostamise ajal kehtib Viljandi Vallavalitsuse 15.09.2015 korraldusega nr 1110 kehtestatud „Valma külas asuvate katastriüksuste Järveveere tn 1 (89202:002:0114) ja Järveveere tn 3 (89202:002:0115) detailplaneering“ (Projektikoda OÜ töö nr 2014-18).

Vastavuses planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine ei too kaasa naaberkruntide senise maakasutuse kitsendamist ega naaberkruntide ehitusõiguse muutmist.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA MAA-ALA ULATUS

2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Vastavalt Viljandi Vallavalitsuse 19.07.2016 korraldusele nr 591, „Katastriüksuse 89202:002:0114 ja 89202:002:0115 detailplaneeringu algatamine“ on käesoleva detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks kehtiva ehitusõigusega lubatust kõrgemate hoonete ehitamise lubamine.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud OÜ ENDU INNI. Lisaks algatamise korralduses sisalduvale peamisele eesmärgile soovib OÜ ENDU INNI olemasolevate hoonete seadustamiseks kehtiva detailplaneeringu järgse ehitusõiguse muutmist ka kruntide kasutamise otstarvete osas.

Käesoleva töö koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis planeerimisseaduse § 124 lõike 2 järgselt on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

2.2 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala haarab katastriüksusi Järveveere tn 1 (89202:002:0114, pindala 4940 m²) ja Järveveere tn 3 (89202:002:0115, pindala 4847 m²) ning nendega piirneva tee ja tänava maa-ala osad (Järvekalda tee; Järveveere tänav). Planeeringuala suurus on ca 12000 m².

Planeeringuga haaratud katastriüksused piirnevad põhjast ja idast transpordimaaga, lõunast maatulundusmaaga ja läänest hoonestamata elamumaaga: Vt lisa 3, Tugiplaan.

Käesolev detailplaneering kehtestab planeerimisseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused vaid joonistel kujutatud planeeringuala piiri sees.

3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga näeb käesoleva detailplaneering ette järgmised muudatused:

- Krundi Järveveere tänav 3 on olemasoleva põhijoonisel tähistatud Hoone 5 osas hoone lubatud maksimaalset kõrgust suurendatud kuni +16,0 meetrini projekteeritud maapinnast. Muude krundi hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on planeeritud sarnane olemasoleva detailplaneeringu ehitusõigusega st +9,0 meetrit projekteeritud maapinnast.
- Kruntide Järveveere tänav 1 ja Järveveere tänav 3 kasutamise sihtotstarvetena on sihtotstarbele BM - Majutushoone maa lisatud täiendavalt EP - üksikelamu maa ja ES - hooajalise kasutusega elamu maa.
- Muudetud on Järveveere tänav 3 hoonestusala suurust, parkimislahendust ning uute hoonete reovee kanaliseerimise lahendust.

Katastriüksuste lähiaastate võimalik hoonestuslahendus vt 3d-illustratsioonidel (lisa 7).

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuala kruntideks jaotamine ei muutu.

Katastriüksuste andmed vt lisa 4, Väljavõtted maaregistrist.

5 HOONESTUSALAD

Kruntidele Järveveere tänav 1 ja Järveveere tänav 3 on määratud hoonestusalad.

Hoonestusalade piiritlemisel on arvesse võetud olemasolevate hoonete paiknemist, Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi ulatust ning võrdset kohtlemist naaberkruntide ehitusõiguse määramisel.

Hoonestusalade paiknemine ja mõõtmed vt joonisel 2, Põhijoonis.

6 EHITUSÕIGUS

6.1 Üldised nõuded

Ehitusõigus on kirjeldatud käesolevas punktis ja kujutatud graafiliselt joonisel 2 (Põhijoonis).

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala“ moodustub Majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määruse number 84, „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused” mõistes hoonete kõigi korruste suletud brutopindadest.

Käesolevas detailplaneeringus määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama ning millises otstarbes hoonele võib anda ehitusloa. Hoonete teenindamiseks on lubatud teede, parklate, tehnooliinide jm. rajatiste rajamine.

Planeeringus määratud „hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on hoone katuse harja või parapeti maksimaalne kõrgus. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspäigaldistega.

6.2 Järveveere tn 1 (4940 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve **BM - Majutushoone maa,
EP - üksikelamu maa,
ES - hooajalise kasutusega elamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **5**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind **1200 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **Maapind: +37,20 Abs.k.**
Katus või parapett: +9,0 m proj. maapinnast

6.3 Järveveere tn 3 (4847 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve **BM - Majutushoone maa,
EP - üksikelamu maa,
ES - hooajalise kasutusega elamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **6**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind **900 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **Maapind: +37,20 Abs.k.**
Katus või parapett:
Põhijoonisel tähistatud Hoone 5 osas +16,0 m proj. maapinnast
Ülejäänud krundi osas +9,0 m proj. maapinnast

7 EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Detailplaneering on koostatud vastavuses tehnovarustuse olemasolevate lepingutega. Põhijoonisel ja lisas 7 (3d-illustratsioonid) kujutatud hoonete, krundilepääsu asukohtade, liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite, tehnoliinide ning üksikpuude täpse asukoha järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus toimub AS Viljandi Veevärk 09.12.2014 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste müügilepingu nr 80778 alusel. Liitumispunktid asuvad Järveveere tänaval.

7.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olemasolevate hoonete reovee kanalisatsiooni lahendus ei muutu. Olemasolevalt püstitatud hoonete olme- ja reoveed on planeeritud juhtida Järveveere tn 3 krundil asuvasse olemasolevasse omapuhastisse.

Planeeritud on uute hoonete reovee käitlemine lahendada kogumismahuti(te)ga ja väljaveoga.

7.3 Tuletõrje veevarustus

Hoonete väline tulekustutusvesi on planeeritud saada planeeringualast ca 20 m kaugusel Võrtsjärve kaldal asuvast tähistatud tuletõrje veevõtukohtast.

Tuletõrje veevõtukoht peab olema vastavuses EVS 812, „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetega.

Olemasolevate hoonete vajaliku väliskustutusvee normvooluhulk on $10l/s \cdot 3 \cdot 3600s = 108m^3$.

Uute hoonete vajalik tulekustutusvee kogus tuleb määrata ja vee tagamine ette näha ehitusprojekti koostamisel.

7.4 Sademevee ärajuhtimine

Sademevesi imbub kruntide maa-alal hajutatult pinnasesse, hoovihmade tulvavesi valgub reljeefi tõttu krundil itta – Võrtsjärve suunas.

Planeeringuala lõunaservas kulgeb olemasolevalt maapinna kuivendusdrenaaži torustik, mis suubub Võrtsjärve.

Drenaaži torustik teenindab läbiva liinirajatisena mitut kinnistut ja erinevasse omandisse kinnistute võõrandamise otsuse korral on otstarbekas sõlmida kinnistuomanike kokkulepe kuivendusdrenaaži torustiku korrashoiu tagamiseks.

7.5 Elektrivarustus

7.5.1 Kruntide elektrivarustus

Olemasolevad hooned saavad toite „Lorupi:(Mustla)“ alajaamast. Liitumispunktid asuvad kruntide piiril. Planeeringuala elektrivarustus toimub võrgu- ja elektrilepingute (vt lisas 5) alusel:

- nr 360163049/1 (Järveveere 3, suvila), Objekti ID 1342114,
- nr 360163048/2 (Järveveere 1, suvila), Objekti ID 1335939,
- nr 360163047/1 (Järveveere 1, puhkekeskus), Objekti ID 1440782;

Liitumispunktide asukohad ei muutu.

Uute hoonete projekteerimisel on planeeritud vajadusel suurendada võrguühenduse läbilaskevõimet.

7.5.2 Välisvalgustus

Maa-alal asuvad teed on planeeritud varustada õuevalgustusega.

Hoonete sissepääsud on planeeritud valgustada hoone külge paigaldatavate välisvalgustitega.

7.6 Sidevarustus

Planeeringuala idaserva läbib telefonside maakaabel.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, “Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” § 14 lõikele 1:

„ Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal – 1 meeter sideehitisest 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;...”

Vastavalt „Ehitusseadustiku §-le 78:

„ (1) Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse käesoleva seadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist.

(2) Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

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

... 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.“

Kruntide varustatus telefonsidega toimub mobiilside baasil. Muudatusi ei ole planeeritud.

7.7 Soojavarustus

Keskusehoone kütmine on lahendatud maaküttega ja puukütteil kaminaga. Olemasolevate elamute ja abihoone kütmine on lahendatud lokaalselt ahjudega.

Uute hoonete kütmine on planeeritud väikeste küttekollete ja soojuspumpade baasil.

Väikeste küttekollete energiakandjaks on tahke küte (puit, pellet vmt).

8 EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas punktis ja kujutatud graafiliselt joonisel 2 (Põhijoonis).

8.1 Tingimused hoonete projekteerimisel

- Projekteeritavad hooned tuleb paigutada planeeringus määratud hoonestusaladele. Vt. joonis 2, Põhijoonis. Hoonestusalade piire võivad ületada hoonete suletud brutopinna sisse mittekuuluvad osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded ning Võrtsjärve ranna kaitse nõuded.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning üldkasutatavale hoonekompleksile sobival arhitektuursel tasemel.
- Hoonete projekteerimisel arvestada loodusliku ümbruse väärtustamisega ning kaugvaadete koridoridega. Arvestada asula omapäraga ja asulale omase ruumiga.
- Hoonete arhitektuurikäsitus (mahuline lahendus ja välisviimistlus) valida sobivalt oleva hoonestusega. Vältida silmatorkavalt häirivat vormi ja ehitusmaterjale, mis ümbruse olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Hoonete põhimahtude suunad valida olemasoleva hoonestuse valdavatel suundadel. Vt. joonisel 2.

8.2 Tingimused rajatiste projekteerimisel

- Rajatised võib krundil paigutada hoonestusaladele või väljapoole hoonestusalasid. Asukoha valikul peab järgima tuleohutusnõudeid ning Võrtsjärve ranna kaitse nõudeid.
- Olemasolev vaatetorn, ehtisregistri kood 220598695, on planeeritud olemasoleva kõrgusega (ca 37 m). Madalamate punkt- ja joonrajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi käesolev detailplaneering ei reguleeri.
- Territoorium on planeeritud piirata korrektse kujupidava piirdega, mille lubatud suurim kõrgus on valdavalt max 1,4 m maapinnast. Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde värv või välimus ei tohi halvendada tänava, avaliku väljaku või haljasala ilmet.

9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorralduse lahendus, mis määratleb sõidukite liikluseks ette nähtud maa-alad, lubatud sõidusuunad ning sõidueesõiguse.

Joonistel kujutatud liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

9.1 Järveveere tänav

Planeeringualasse jääv Järveveere tänav säilib olemasolev teemaa-ala laiusega ja katendiga. Säilib olemasolev kahesuunaline liiklus ning valdavas osas ka liikluskorraldus.

Muudatusena on planeeritud Järveveere tänava lõunaküljel kasutatavate parkimiskohtade korrastamine.

9.2 Järvekalda tee

Planeeringuala idapiirile jääb Valma külas piki Võrtsjärve randa kulgev Järvekalda tee.

Järvekalda tee on olemasolevalt kruuskattega, katendi laius planeeringuala ulatuses ca 3,0 m. Järvekalda tee osas säilib olemasolev teemaa-ala laius ja liikluskorraldus.

9.3 Kruntidele pääs

Järveveere tn 1 ja Järveveere tn 3 kruntidele pääs on planeeritud sarnaselt olemasolevale olukorrale. Pääs toimub põhiliselt mahasõiduga Valma-Väluste riigi kõrvalmaanteelt üle katastriüksuste Kaarese (89202:002:0141), Lorupi (89202:002:0049) ja Järveveere tänav (89202:002:0072 ja 89202:002:0069). Lorupi tee ja Järveveere tänav ei ole määratud avalikuks kasutamiseks. Juurdepääsu tagamise eesmärgil on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud servituudi vajadus. Lisaks on olemasolevalt kruntidele pääs võimalik ka mööda avalikuks kasutamiseks määratud Kairi teed (tee nr 8920128) ja Järvekalda teed.

9.4 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Olemasoleva suure külastajate arvuga puhkekompleksi parkimismormatiiv standardi EVS 843 „Linnatänavad“ alusel (vahevöönd) on 1 parkimiskoht hoone iga 100 m² suletud brutopinna kohta. Suurim lubatud ehitusalune pindala 2100 m² võimaldab valdavalt 2-korruselise ja murdkelpkatusega hoonete puhul hoonete suletud brutopinda ca 3150 m². Sellele vastav kompleksi vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv on 32 kohta.

Võttes arvesse, et enamalt jaolt saabuvad kompleksi külastajad bussidega, ei ole standardi järgse sõiduautokohtade parkimismormatiivi kasutamine kompleksi parkimiskohtade planeerimisel otstarbekas. Võttes arvesse asjaolu, et kompleksi kasutab ca 100 inimest ja kasutajatest 2/3 saabub bussidega, on detailplaneeringus Järveveere tänav maa-ala servas planeeritud parkimiskohad (2 parkimiskohta bussidele ja 14 sõiduautokohta). Võimalik parkimise lahendus vt joonisel 2, Põhijoonis.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb parkimiskohtade vajadus arvutada ning parkimine ette näha uute hoonete tegelikku parkimisvajadust arvestades.

Krundisisese liikluskorralduse lahendus tuleb anda ehitusprojekti.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Planeeritud haljastuse põhimõtted

Kruntide territooriumi muutmiseks privaatemaks ja tuultele avatuse vähendamiseks on krundipiiridel planeeritud võimalusel rajada madalhaljastus.

Tänav on ette nähtud eraldada madalhaljastusega, mis vähendab sõidukite häirivat mõju elamutele.

Hoonete ja rajatiste alt välja jäävatel krundi osadel on planeeritud rajada muru.

10.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Sõidukiliikluseks ning kergliikluseks mõeldud teed on planeeritud tolmuva fraktsiooniga killustikkatendiga või betoonkivikatendiga.

Prügi kogumine on planeeritud kruntide piirides. Prügi veetakse ära jäätmekäitleja poolt.

11 KUJAD

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

Projekteerimisel tuleb tuleohutuskujade osas lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest number 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning standardist EVS 812-7, „Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.“

Käesoleva lahendusega määratletud hoonestusalad asuvad naaberkruntide hoonete tuleohutuskujadest kaugemal. Vahekaugused naaberkruntide hoonetest on tagatud hoonestusaladel mistahes tulepüsvusklassi kuuluvate hoonete paigutamisel.

Ühe kinnisomandi piires asuvate hoonete tuleohutusklassid ja hoonete jagamine tuletõkkesektsioonideks tuleb määrata ehitusprojekti.

12 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste osas lähtuda projekteerimisel standardist EVS 809-1, „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

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

13 KESKKONNATINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

13.1 Kaitstavad loodusobjektid

Planeeringualast idas paikneb Võrtsjärv, registrikood VEE2083800.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 09.06.2005 määrusele nr 125 „Hoiualade kaitse alla võtmine Viljandi maakonnas” on moodustatud Võrtsjärve hoiuala (KL02000173), pindalaga 17778,9 ha, mis paikneb Tartu, Valga ja Viljandi maakonna piiride ühinemise kohas. Hoiuala hõlmab peamiselt Võrtsjärve, kuid vähesel määral ka seda ümbritsevad looduslikke maismaabiotoope ja linnustiku kaitse seisukohast olulisi poldreid. Võrtsjärve hoiuala piir asub planeeringualast ca 18 m idapool.

Võrtsjärve hoiuala valitsejaks Viljandi maakonnas on Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad tegevused jäävad Võrtsjärve hoiualalt välja.

13.2 Võrtsjärve ranna kaitsevööndid

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk „...rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.”

Rannal või kaldal on: piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, mille laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Planeeringuala asub Võrtsjärve ranna piiranguvööndis. Piiranguvööndi laius on Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

Planeeringuala idaosa jääb Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndisse. Seadusejärgne ehituskeeluvööndi laius Võrtsjärve rannal on 100 meetrit. Vastavalt looduskaitseaduse § 38:

„(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele.“

Planeeringuala idaosa jääb väikeses ulatuses Võrtsjärve ranna veekaitsevööndisse. Veekaitsevöönd moodustatakse veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Vastavalt veeseaduse § 29:

„(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

1) Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;...

...(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

13.3 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Käesoleva planeeringu järgsete hoonete ehitamine ja rajatiste rajamine ei vaja täiendavat keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

14 RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VARASEM VÄHENDAMINE

Viiratsi Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 28 „Valma külas Järveveere maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ on Järveveere tn 1 krundi osas Keskkonnaministri nõusolekul Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndit varasemalt vähendatud 50 meetrini. Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndisse jäävad osaliselt olemasolevad ehtisregistrisse kantud hooned: Keskusehoone (ehitisregistri kood 120564686) ning Üksikelamu (ehitisregistri kood 120284668).

Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita ehituskeeluvööndis uute hoonete ehitamist ega ehituskeeluvööndi täiendavat vähendamist.

15 SERVITUUTIDE VAJADUS

Olemasolevalt toimub Järveveere tn 1 ja Järveveere tn 3 kruntidele juurdepääs mahasõiduga Valma-Väluste riigi kõrvalmaanteelt nr 24145 mööda Lorupi teed ja Järveveere tänavat.

Kuna Lorupi tee ja Järveveere tänav on eraomandis ja ei ole avalikult kasutatavaks määratud, on kruntidele Järveveere tn 1 ja Järveveere tn 3 juurdepääsu tagamise eesmärgil käesoleva detailplaneeringuga planeeritud olemasoleva juurdepääsutee osas servituudi vajadus.

Planeeritud servituudi vajadusega maa-ala läbib katastriüksusi Kaarese (89202:002:0141), Lorupi (89202:002:0049) ja Järveveere tänav (89202:002:0072 ja 89202:002:0069). Servituudi vajadusega maa-ala vt joonis 1, Asukohaskeem.

KOOSTAS

Olav Rimmelkoor
Volitatud arhitekt 7
Projektikoda OÜ
50 69191