

**Viljandi vallas Leie külas kinnistute Olli (32802:003:0091), Olli (32802:003:0112)
ja Leie töökoja tee
DETAILPLANEERING
Eelnõu**



Tellija	Viljandi Vallavalitsus registrikood 75038606 Kauba tn 9, Viljandi linn Kontaktisik: Raivo Laidma +372 5885 5537
Huvitatud isik	Creative Woodworks OÜ registrikood 12642034 Naaritsa, Leie küla, 70303 Viljandi vald Kontaktisik: Priit Kallas priit@iglucraft.com
Koostaja	Liis Märtsen liis@iglucraft.com +372 5632 7877
Töö nr	2021-07-20

DETAILPLANEERINGU 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	PLANEERINGUALA KIRJELDUS JA KOOSTAMISE EESMÄRGID	5
2.1	Planeeringuala kirjeldus	5
2.2	Planeeringu koostamise eesmärgid	5
3	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
4	KRUNDI HOONESTUSALA	6
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	6
5.1	Kruntide kasutamise sihtotstarbed	6
5.2	Hoonete suurim lubatud arv	6
5.3	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind.....	6
5.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	7
6	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	7
7	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	7
8	MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED	9
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED, KRUNDILE PÄÄS	10
9.1	Liikluskorraldus ja krundile pääs	10
9.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	10
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
10.1	Haljastus	10
10.2	Heakorraldus, prügi kogumine	11
11	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE	11
12	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE.....	12
12.1	Olemasolevad tehnovõrgud- ja rajatised.....	12
12.2	Veevarustus	12
12.3	Tuletõrje veevarustus	12
12.4	Heitvee kanalisatsioon.....	12
12.5	Sademevee ärajuhtimine	13

12.6	Elektrivarustus.....	13
12.7	Sidevarustus	13
12.8	Soojavarustus	13
13	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED.....	13
13.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	13
13.2	Müra ja vibratsioon	14
13.3	Välisõhu kvaliteet.....	14
13.4	Radoonioht	15
13.5	Insolatsioonitingimused	15
13.6	Energiatõhusus	15
14	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID.....	15
15	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID.....	15
16	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	16
16.1	Üldised nõuded.....	16
16.2	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.....	16
16.3	Elektripaigaldise kaitsevöönd	17
17	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED	17

JOONISED:

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

LISAD:

1. Asendiskeem	DP-2-01	M 1:5000
2. Illustratsioon	DP-2-02	
3. Viljandi Vallavolikogu 25.08.2021 otsus nr. 1-3/379 „Olli detailplaneeringu algatamine“;		
4. Leie küla Olli kinnistute arheoloogilise eeluuringu aruanne;		
5. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr (<i>puudu</i>);		
6. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35669353, 11.10.2021;		

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavolikogu otsusega nr 1-3/379, 25.08.2021.

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

1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud järgmist tööd:

- W Vara OÜ töö nr GD21116 „Viljandi vald, Leie küla, Olli (32802:003:0091) geodeetiline alusplaan“, Viljandis, 2021;

1.3 Üldplaneeringu nõuded

Planeeringualal kehtib Kolga-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud 1999), mille kohaselt detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarve on parkide- ja haljasala maa.

Koostamisel olevas Viljandi valla üldplaneeringus on maa-ala juhtotstarbeks kavandatud juba tootmismaa.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtotstarbe muutmise tõttu.

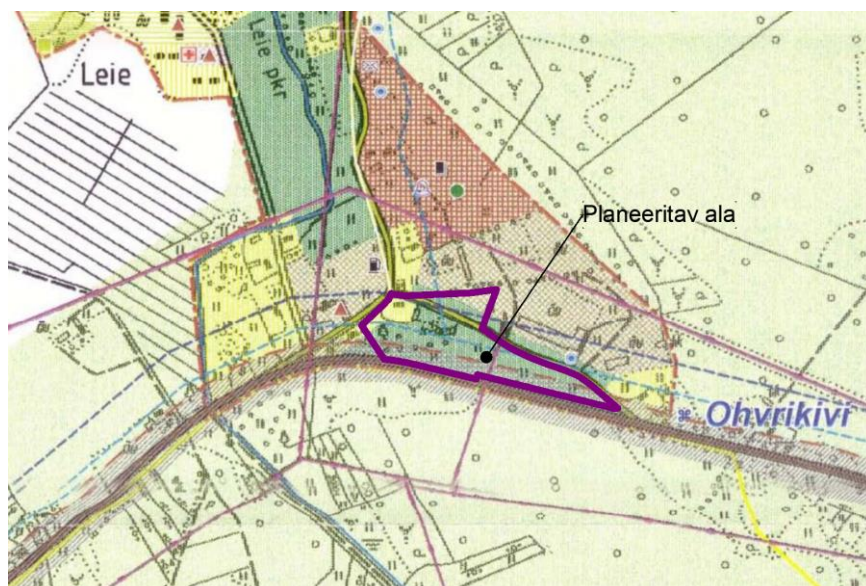
Planeeringuga nähakse ette planeeritaval maa-alal asuvate Olli kinnistute maakasutuse juhtotstarbe muutmise tervikuna tootmismaaks.

1.3.1 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Olemasolevalt asub planeeringu ala piirkonnas, kus naabruses asuvad tootmishooned.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kruntide Olli (POS 1) ja Olli (POS 2) maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tootmismaaks.

Kehtiv Viljandi maakonnaplaneering käesolevale detailplaneeringule tingimusi ei sea.



Skeem 1. Väljavõte Kolga-Jaani valla üldplaneeringu kaardist (Skeem 10).

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualale ei ole varem koostatud detailplaneeringuid ja samuti ei asu piirnevatel aladel kehtivaid detailplaneeringuid.

2 PLANEERINGUALA KIRJELDUS JA KOOSTAMISE EESMÄRGID

2.1 Planeeringuala kirjeldus

Planeeritav ala asub Viljandi vallas, Leie külas, külgnedes Tartu-Viljandi maanteega. Tegemist on piirkonnaga, mille naabruses asuvad tootmishooned ja ka elamukrundid.

Planeeringualasse kuuluvad järgmised katastriüksused:

- Olli (POS 1)**
- katastriüksuse tunnus 32802:003:0091
 - pindala 47417 m²
 - katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
 - kinnistusregistriosa nr 586639
- Olli (POS 2)**
- katastriüksuse tunnus 32802:003:0112
 - pindala 8778 m²
 - katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
 - kinnistusregistriosa nr 586639
- Leie töökoja tee**
- katastriüksuse tunnus 89901:001:1110
 - pindala 6346 m²
 - katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%
 - kinnistusregistriosa nr 19877750

Kinnistul **Olli (POS 1)** asub olemasolevalt vana talukompleks (elamu-tall, majandushoone ja laut-küün). Kinnistu **Olli (POS 2)** on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb katastriüksustega **Piiri** (32802:003:0061), **Väike-Anni** (32802:003:0215), **Vanalao** (32802:003:0217), **Töökoja pumbajaam** (32802:003:0153), **Leie saekaater** (32802:003:0206), **Leie töökoda** (32802:003:0225), **Kaarhalli** (32802:003:0226), **Männi** (32802:003:0052), **Lohu laut** (32802:003:0053) ning transpordimaadega **92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee** ja **24133 Kolga-Jaani - Leie tee**.

Lähimad elukondlikud hooned asuvad **Piiri** (32802:003:0061) ja **Anni** (32802:003:0790) kinnistutel, vastavalt 15 m ja 45 m paneeritava ala piirist.

Planeeringuala suurus on 62490 m².

2.2 Planeeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kruntidele aadressiga **Olli** maakasutus- ja ehitustingimused ning muuta kehtivat üldplaneeringut võimaldamaks nimetatud kruntidele tootmishoonete püstitamist koos kontori- ja olmeruumidega, samuti laohoonete püstitamiseks ja parkla ning tehnovõrkude rajamiseks. Vastavalt detailplaneeringule kavandatakse tootmiskompleksi ehitusaluse pinnaga ca 3900 m².

Lisaks planeeritavale uuele hoonemahule on kavas taastada olemasoleval **Olli** (kü tunnus 32802:003:0091) kinnistul asuv vana talukompleks, säilitades ja maksimaalselt taastades taluhäärberile omane miljöö, eesmärgiga luua haljastuserohke ning korrastatud meeldiv ja hubane keskkond planeeritava kaasaegse tootmiskompleksi vahetuslähedusse.

Vastavuses algatamisel seatud detailplaneeringu koostamise eesmärkidele ja lähteseisukohtadele määratakse planeeringuga ehitusõigus ja lahendatakse muud planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded.

Detailplaneeringu lahendus vastab Viljandi Vallavolikogu 25. august 2021 otsusega nr 1-3/379 algatamisel püstitatud eesmärkidele.

3 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ala kruntideks jaotamist ei planeerita.

4 KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

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.

Krundile ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „DP-01-01 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal.

5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

5.1 Kruntide kasutamise sihtotstarbed

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

Krundi **Olli** (POS 1) kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TH – Tootmishoone maa

ÄB – Büroohoone maa

Krundi **Olli** (POS 2) kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TH – Tootmishoone maa

LP – Parkimisehitise maa

Planeeringualale jääva **Leie töökoja tee** krundi kasutamise sihtotstarbeks jääb transpordimaa (LT)

5.2 Hoonete suurim lubatud arv

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil **Olli** (POS 1) on kuni 8 eraldiseisvat hoonet, krundil **Olli** (POS 2) kuni 3 eraldiseisvat hoonet.

Planeeringualale jääva **Leie töökoja tee** krundile hooned lubatud ei ole.

5.3 Hoonete suurim lubatud ehitusalune 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;
- päikesekaitse varjestust;

- 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

krundil Olli (POS 1)	10000 m ²
krundil Olli (POS 2)	4000 m ²

5.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud “Hoonete 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 krundil **Olli** (POS 1) on 15,0 m ja krundil **Olli** (POS 2) on 10,0 m.

6 HOONETE EHTUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavatele kruntidele 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 ehitusprojekti.

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

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks.

7 EHTISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritava tootmishoonete kompleksi arhitektuurne lahendus peab lähtuma eelkõige funktsionaalselt toimivast tervikust. Tagatud peab olema projekteeritud pinna võimalikult efektiivne kasutus. Hoonete kompleks peab olema lahendatud tervikuna, koos vajalike tehnovõrkude, teede, rajatiste, väikevormide, haljastuse ja jäätmekäitlusega.

Planeeringuala lähipiirkonnas on keskkond tootmisilmeline, suurte hoonemahtudega avatud hoonestusviisiga. Domineerivad katusetüübid piirkonnas on viilkatus ja lamekatus.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusalal seatud kõrguslikke piiranguid. Hoonestusala on tähistatud joonisel DP-1-01, „Põhijoonis“;
- Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata;
- Hoone põhimahu suund krundi lõunaosas paralleelne krundi piiriga (Tartu – Viljandi maantee poolne külg). Hoonemahu suund krundi põhjaosas paralleelne või risti krundi piiriga (Leie töökoja tee poolne külg);

- Hoonete katusekalle:
 - Olli (POS 1) kinnistul asuva talukompleksi taastamisel on soovituslikuks katusekaldeks 45°
 - Tootmishoonete kompleksi lubatud katusekaldeks 0-45°
- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Krundi maa-alale on lubatud piirdeaia rajamine. Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.

8 MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED

Muinsuskaitseamet ei esitanud detailplaneeringu koostamiseks muinsuskaitse eritingimusi, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, küll aga seadis Muinsuskaitseamet detailplaneeringu koostamisele järgmised tingimused, kuhu planeerija on lisanud ka planeerimise käigus koostatud uuringute kirjelduse ning planeeringu lahenduse kirjelduse:

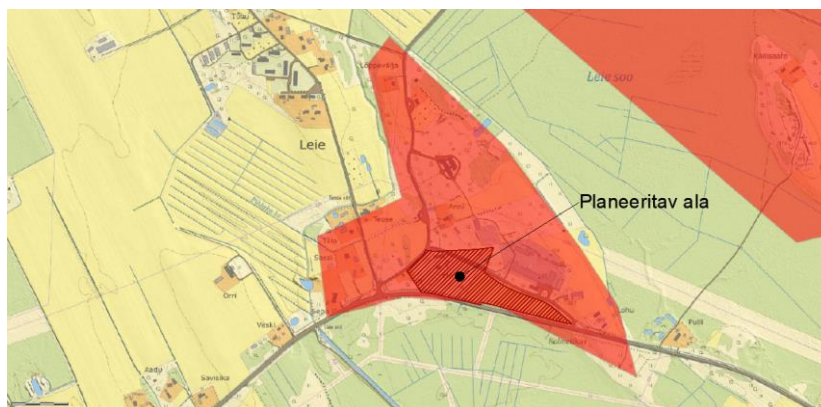
- Planeeritaval alal asuva Olli (POS 1) katastriüksuse idapoolne nurk jääb ca 14 m ulatuses arheoloogiamälestise Ohvrikivi (reg-nr 13222) kaitsevööndisse, kuhu käesoleva planeeringuga ehitustegevust ei kavandata ja ala jääb hooldatavaks haljasalaks;
- Olli kinnistu asub vanas ajaloolises Leie külas (esmamainimine 1583) ja piirkonda jäävad ka Võrtsjärve muinasrannad, kus on potentsiaalseid jälgi kiviaegsest asustusest. Kuna detailplaneeringu ala jääb prognoositud arheoloogiatundlikule alale, on planeeringu faasis koostatud arheoloogiline eeluuring Olli kinnistutele, et välja selgitada kas alal võib leiduda kunagise elutegevuse jälgi ning arheoloogilist kultuurikihti.

Arheoloogilise eeluuringu koostajateks on TÜ arheoloogiaprofessor Heiki Valk ja arheoloogiatudeng Mait Raudsepp, kes 10. ja 26. augustil ning 30. septembril (2021) teostasid arheoloogilised eeluuringud kahel Olli kinnistul. Läbi viidi nii šurffimine kui ka detektoriuuring.

Uuringu tulemusena ei avastatud arheoloogiliselt tähtsat informatsiooni (leide, kultuurikihti). Samuti ei leitud uuringute käigus kiviaja kultuurikihti ega ka kvartsi- või tulekivitükke. Samuti järeldati, et krundil pole kaldaplatood, mis võiks olla sobiv asulakohaks. Kui ehituse käigus peaks midagi välja tulema, tuleb teostada edasised uuringud.

Koostatud uuring asub planeeringu lisades (Vt. Lisa „Arheoloogilise eeluuringu aruanne“);

- Pinnasetöodel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurikihti ei olnud võimalik tuvastada. Seega, Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.



Skeem Maa-ameti lehelt.

Planeeritav ala asub prognoositud arheoloogiatundlikul alal, mis on kaardil tähistatud punasega.

9 LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED, KRUNDILE PÄÄS

9.1 Liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringuala on lõunaküljel piiritletud riigiteega nr 92 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme (km 43,42-43,96), millelt on tagatud olemasolev mahasõit, mis teenindab olemasolevalt Leie töökoja teed. Olemasolev mahasõit säilitatakse.

Planeeringu kirdenurk on piiritletud riigiteega nr 24133 Kolga-Jaani – Leie tee, millelt on tagatud olemasolev mahasõit. Uusi mahasõite riigiteedelt ei kavandata.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

Juurdepääsud Olli kinnistutele kavandatakse munitsipaalomandis oleva Leie töökoja tee (katastritunnus 89901:001:1110) kaudu.

Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 70 km/h. Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismid“ on põhijoonisele skeemile kantud nähtavuskolmnurk (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurgas asuv haljastus või muud rajatised, mis piiravad nähtavust tuleb likvideerida. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas kõrghaljastust, küll aga võivad takistada nähtavust kõrgemad põõsad ja suuremate puude kaugele ulatuvad võrad.

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

9.2 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 70 m² suletud hoone brutopinna kohta;
- Krundisisese liikluskorralduse ja parkimise lahendus esitada ehitusprojektis vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016;
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõidu võimalusega ümber hoone. Nimetatud juurdesõidutee peab võimaldama üldjuhul juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele hoone(te)sse. Umbtee puhul peab tee lõpus olema tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus pöörderaadiusega 12m. Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks rajatava tee projekteerimisel tuleb arvestada sõiduki üldmassiks vähemalt 22 tonni ja teljekoormuseks vähemalt 10 tonni.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Haljastus

Olemasolevana on planeeritav ala valdavalt heinamaa, mille idapoolses osas asub kõrghaljastust, puid ja põõsaid. Olli (POS 1) kinnistul asub vana talukompleks, mille miljöö säilitatakse ja hooned planeeritakse taastada ning luua taluülest ala näidistoodete eksponeerimiseks.

Oluline on siinjuures säilitada olemasolevat ja looduslähedast kõrghaljastust.

Üksikud puud, mis paiknevad krundi selles osas, kuhu planeeritakse hoonestust, eemaldatakse. Ülejäänud olemasolev looduslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele.

Kohustuslikult kõrghaljastuse täiendavat istutamist krundile ei nõuta. Hoonete ja teede alt välja jäävatel krundi osadel näha ehitusprojektis ette rajada muru ja võimalusel nii madal- kui kõrghaljastus.

Krundi haljastuse projekt esitada ehitusprojekti koosseisus.

10.2 Heakorrastus, prügi kogumine

Juurdesõidud hoonetele, parkimiseks ja sõidukite ning jalakäijate liikluseks mõeldud teed ja platsid krundil Olli (POS 1) teostada tolmuva katendiga.

Kruntidele Olli (POS 1) ja Olli (POS 2) on lubatud piirdeaia rajamine. Piirdeaed näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.

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

Prügikonteinerite asukohad lahendada ehitusprojektis koostöös jäätmekäitleja ja -valdajaga.

11 EHTISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus ilma tulemüürita hoonestamisel naaberkiinnistute hoonetest on 8 m.

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

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassi TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone(te) tuleohutusklass(id) määratakse lähtudes vajadusest ja tehnoloogilisest lahendusest ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoone tuleohutusklassist, kasutusest, tegevuse tuleohuklassist ja valitud tulekaitsetasemest tagada hoonestuse jagamine tuletõkkeseksioonideks ning tagada hoonete varustus nõutavate tuleohutuspaigaldistega.

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 pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.

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

12 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

Tehnovõrguga liitumise liitumispunktide asukohad on planeeringus näidatud võimalike asukohtadena ja liitumispunktide tegelikud asukohad projekteerida tehnovõrkude kohta koostatavas ehitusprojektis, võttes tehnovõrgu omanikult või valdajalt eelnevalt liitumiste tehnilised tingimused, arvestades et tehnovõrkudega liitumine toimub krundi omaniku või valdaja taotlusel tema ja tehnovõrgu omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel. Detailplaneeringuala läbivatele tehnovõrkudele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndite ulatuses, kus on keelatud pinnase koorimine või kuhjamine ilma tehnovõrgu valdaja loata.

12.1 Olemasolevad tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringualale jääval **Olli** (POS 1) maaüksusele jäävad

- Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliin;

Planeeringualale jääval **Olli** (POS 2) maaüksusele jäävad

- Elektrilevi OÜ madalpinge õhuliin;

Planeeringualale jääval **Leie töökoja tee** (POS 3) maaüksusele jäävad

- Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliin;

Nimetatud tehnorajatised on näidatud detailplaneeringu joonisel Põhijoonis DP-1-01.

12.2 Veevarustus

Olemasolevana planeeritaval alal veevarustus puudub. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette vesivarustuse tagamine kinnistule Olli (POS 1) rajatavast puurkaevust. Puurkaevu võimalik asukoht koos sanitaarkaitseala ulatusega 10 m on näidatud planeeringu joonisel DP-1-01 Põhijoonis.

12.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamine on planeeritud krundile Olli (POS 1) kavandatud hüdrantist koos mahutiga. Kustutusvee normvooluhulk on arvutatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s 1h jooksul, minimaalselt peab veevõtu koha mahuti suurus olema 30 m³. Hüdrantini viiv juurdepääsutee peab kandma vähemalt 25 tonnist ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud hoone sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Vajalik tulekustutusvee vajadus ja kogus tuleb määrata ja vee tagamine ette näha ehitusprojekti koostamisel sõltuvalt hoone tuleohuklassist, enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsiooni pindalast, AKS- olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestusest või taktikalise arvutuse alusel. Vajadusel rajatav kustutusveehoidla peab asuma krundil (kui ei ole kirjalikult kokku lepitud teisiti) ja olema rajatud EVS 812-6 nõudeid arvestades.

12.4 Heitvee kanalisatsioon

Olemasolevana planeeritaval alal heitvee kanalisatsioon puudub. Planeeritava tootmishoone tootmisprotsessis vett ei kasutata, küll aga tekib planeeringu elluviimise järgselt kinnistul olmereovett (90 inimekvivalenti)

Puhastamata reovett pinnasesse juhtida ei tohi vaid tuleb enne keskkonda juhtimist puhastada selliselt, et see vastaks veeseaduse nõuetele.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette planeeritavale alale heitvee tarbeks omapuhasti rajamine.

Planeeritava imbväljaku kaugus puurkaevust on tagatud vastavalt Veeseadusele ja Viljandi Vallavolikogu 28.02.2018 määrusele nr 19 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

Heitvee kanalisatsiooni terviklik lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

12.5 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 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee (92) maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et teekraavidesse sademete 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 läbilaskevõime arvutused.

Sademevee juhtimisel keskkonda, tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud tingimustega ja ehitusprojekti kavandada nende nõuetega vastavuses olevad meetmed.

12.6 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. (*koostamisel*)

12.7 Sidevarustus

Olemasolevana planeeringualal sideliinirajatised puuduvad.

Olli kinnistute sidevarustus on planeeritud tagada vastavuses Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35669353 Kolga-Jaani-Leie teel Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist.

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

Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanaliseerimise/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

12.8 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Planeeringualale rajatava(te) hoone(te) soojavarustuse tagamiseks on kavandatud kasutada maakütet.

13 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

13.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Enne detailplaneeringu algatamist on koostatud Viljandi valla keskkonnaspetsialisti Liisa Kaasik'u poolt keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, mille käigus analüüsiti planeeringuga kaasnevate tegevuste asjakohaseid keskkonnamõjusid, nagu

tootmisprotsessis tekkiv õhusaaste, müra, reovee ja sademevee käitlemine ning jäätmete käitlemine. Eelhindamise tulemusena oli koostaja seisukohal, et KMH algatamine põhjendatud ei ole.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule on seisukohad andnud Keskkonnaamet (29.07.2021), Transpordiamet (12.08.2021), Muinsuskaitseamet (28.07.2021) ja Rahandusministeerium (13.09.2021).

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele (Viljandi Vallavolikogu otsus nr 1-3/379, 25.08.2021) ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisega ei kaasne keskkonnamõju oluline suurenemine.

13.2 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 müratasemeid mõõta rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid. Olemasolevana on piirkonnas suurim, kuid teadaolevalt planeeringuga kavandatava elluviimisel nõutud normtaseme mitteületav, müra allikas Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee (92). 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 tehnoeadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) 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.

13.3 Välisõhu kvaliteet

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale uute tootmishoonesse plaanitakse rajada maaküte, mistõttu kütmisest tekkiv õhusaaste puudub.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

Õhusaaste, müra ja vibratsioon tekib peamiselt planeeritava tootmishoone ehitusperioodil. Ehituse käigus tekivad õhuemissioonid ka ehitusmaterjalise transpordist ja need mõjud on lühiajalised, taandudes pärast ehitustööde lõppu.

13.4 Radoonioht

Vastavalt esialgsele Eesti radooniriski levilate kaardile¹ asub planeeringuala madala radooniriski alal, kus esinevad madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.

13.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal, insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 23.

13.6 Energiatõhusus

Sõltuvalt planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID

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

Lähim maardla (Leie turbamaardla, nr 564) asub planeeringualast ida ja kirde suunas ca 290 m kaugusel.

15 VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ja ala ei asu Natura 2000 alal. Lähimad Natura 2000 alad (kattuvad Võrtsjärve linnuala KKR koodiga RAH0000104 ja Võrtsjärve loodusala KKR koodiga RAH0000595) asuvad planeeringualast põhjasuunas ca 1,1 km kaugusel.

Lähim kaitstav loodusobjekt asub idasuunas ca 330 m kaugusel, milleks on III kategooria kaitsealuste liikide tiigikonna (Pelophylax lessonae) ja rohukonna (Rana temporaria) leiukohad.

Kinnistu Olli (POS 1) idapoolne nurk jääb umbes 14 m ulatuses arheoloogiamälestise Ohvrikivi (reg-nr 13222) kaitsevööndisse. Perspektiivne hoonestusala ei ulatu kinnismälestise kaitsevööndisse ning see ala jääb hooldatavaks haljasalaks.

Planeeritav maa-ala ei asu miljöövärtuslikul hoonestusalal, sellel ei asu väärtuslikke üksikobjekte ega väärtuslikku põllumajandusmaad.

¹ <https://envir.ee/keskkonnakasutus/kiirgus/radoon>

16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd 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.

Kaitsevööndis on 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 kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

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

Kaitsevööndiga 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.

16.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Planeeritav ala paikneb riigite Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee (92) 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.

16.3 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Planeeringualal on

- Elektrilevi OÜ madalpinge õhuliin (kaitsevöönd liini äärmisest kaablist mõlemale poole 1m);
- Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliin (kaitsevöönd liini äärmisest kaablist mõlemale poole 10m);

17 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 ala 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 lokaalse (video)valveseadmetega;
- Tagada keskkonna korrashoid.

Planeeringu koostaja

Liis Märtsen

Arhitekt, kutsetunnistus 164389