

Biopuhasti katastriüksuse detailplaneering

EELNÕU

kovID DP341



Foto 1 – Vaade planeeringualale idast, alus: Maa- ja Ruumiameti fotoladu 2023-04-20-16-32-21_K1.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Viljandi Vallavalitsus
Koostamisest huvitatud isik	Osäühing Ramsi VK (registrikood 10357298)
Objekti asukoht	Viljandi vald, Holstre küla (katastritunnus 89801:001:0157)
Koostaja	Projektikoda OÜ, 12267932 Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2025-04-07
Volitatud arhitekt 7	Olav Rimmelkoor +372 506 9191 olav@projektikoda.eu

KOOSSEIS

SELETUSKIRI

(SK100_2025_BioDP_Seletuskiri-eskiis_v02.pdf)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
1.1	Üldosa	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2.1	Algamise otsus	5
1.2.2	Olemasolev olukord	6
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetiline uuring	6
1.2.4	Maa-ala uuringute vajadus.....	7
1.2.5	Viljandi maakonnaplaneering 2030+	7
1.2.6	Viljandi maakonna arengustrateegia 2035.....	9
1.2.5	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste KSH eelhindang	10
1.2.6	PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud valitsusasutuste seisukohad.....	11
1.2.7	Koostöö tehnovõrkude valdajatega ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	12
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	12
2.1	Planeeringuala ulatus	12
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	13
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED	13
3.1	Planeeritud lahendus	13
3.2	Koostatava üldplaneeringu muudatused	14
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	15
4.1	Krundijaotuse planeeritud muudatused.....	15
4.2	Planeeritud kruntide andmed	15
5	HOONESTUSALAD	15
6	EHITUSÕIGUS	16
6.1	Mõisted.....	16
6.2	Krundi pos 1 (2273 m ²) ehitusõigus	16
6.3	Krundi pos 2 (2306 m ²) ehitusõigus	16
6.4	Krundi pos 3 (2366 m ²) ehitusõigus	17
6.5	Krundi pos 4 (2745 m ²) ehitusõigus	17
6.6	Krundi pos 5 (2360 m ²) ehitusõigus	17
6.7	Krundi pos 6 (2360 m ²) ehitusõigus	17
6.8	Krundi pos 7 (3275 m ²) ehitusõigus	17
6.9	Krundi pos 8 (3484 m ²) ehitusõigus	17
6.10	Krundi pos 9 (2337 m ²) ehitusõigus.....	17
6.11	Krundi pos 10 (50 595 m ²) ehitusõigus	18
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	18
7.1	Juurdepääsuteed.....	18
7.2	Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.....	18
7.2.1	Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised	18
7.2.2	Olemasoleva biopuhasti rajatised.....	18
7.2.3	Planeeritud kruntide olmevee varustus.....	19
7.2.4	Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised	19
7.2.5	Tulekustutusvee saamine	19
7.2.6	Sademevee ärajuhtimine.....	20
7.3	Elektrivarustuse rajatised	20
7.3.1	Planeeringuala elektrivarustus	20
7.3.2	Välisvalgustuse rajatised	21
7.4	Soojavarustus.....	21

7.5	Sidevarustuse rajatised.....	21
7.5.1	Olemasolevad side maakaabelliinid.....	21
7.5.2	Planeeritud sidevarustus.....	21
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED.....	22
8.1	Üldosa.....	22
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel.....	22
8.2.1	Tingimused hoonetele.....	22
8.2.2	Tingimused rajatistele.....	23
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	23
9.1	Üldosa.....	23
9.2	Riigitee nr 52 Viljandi-Rõngu tee.....	23
9.3	Uute kruntide juurdepääsuteed ja parkimine.....	24
9.4	Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele.....	24
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	25
10.1	Haljastus.....	25
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus.....	26
11	KUJAD.....	26
11.1	Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine.....	26
11.2	Tehnorajatiste kujad.....	26
12	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	27
12.1	III kategooria kaitsealuste liikide püsielupaik.....	27
12.2	Veekogud.....	27
12.3	Kavandatud tegevuste mõjude leevendamiseks seatud tingimused.....	28
12.3.1	Holstre reoveepuhasti minimaalse maa-ala ja tingimuste analüüs.....	30
12.3.2	Kaitsehaljastusvööndite rajamine.....	30
12.3.3	Riigimaanteega külgnev kergliiklustee.....	30
12.3.4	Roheväärtuste indeks.....	30
12.3.5	Rohevõrgustiku toimimise skeem.....	31
12.3.6	Kõrghaljastuse raierahu ajaaken.....	31
12.3.7	Arheoloogilised leiud.....	31
12.3.8	Tööd sigimisveekogude kallastel.....	32
12.3.9	Piirkiiruse alandamine.....	32
12.4	Muud keskkonnamõjud.....	32
12.5	Insolatsioonitingimused.....	33
12.6	Kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadus.....	33
12.7	Keskkonnaameti lähteseisukohtade järgimine.....	34
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	34
14	KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	34
14.1	Juurdepääsutee servituut.....	35
14.2	Planeeritud servituudi vajadus liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks.....	35
14.2.1	Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste servituudi vajadus.....	35
14.2.2	Elektrirajatiste servituudi vajadus.....	35
14.2.3	Siderajatiste servituudi vajadus.....	35
15	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	35
15.1	Üldsätted.....	35
15.2	Planeeringu elluviimise eeltingimused.....	35
15.3	Krundi pos 7 kasutamine.....	36
15.4	Riigiteest tulenevad tingimused ja leevendusmeetmed planeeringu elluviimisel.....	36
15.5	Kahjulikud mõjutused.....	36

JOONISED

1. Põhijoonis 1:1000
(*JN100_20250407_BioDP_pohijoonis_EELNOU_v02.pdf*)
2. Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus 1 : 1000
(*JN101_20250407_BioDP_krj+tehno+liiklus_EELNOU_v02.pdf*)

LISAD

1. Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsus nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisaga
(*Lisa1-Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine.asice*)
2. Viljandi vallas Holstre külas Biopuhasti (89801:001:0157) kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang
(*Lisa2-Biopuhasti_kinnistu_DPkava_KSHEH_Alkranel.asice*)
3. Transpordiameti 19.12.2024 kiri nr 7.2-2/24/20345-2 „Seisukohtade väljastamine Biopuhasti detailplaneeringu koostamiseks“
(*Lisa3-Transpordiamet_7_2-22420345-2.asice*)
4. Maa- ja Ruumiameti 07.02.2025 kiri nr 12-1/25/422-2 „Arvamus Holstre külas Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohta“
(*Lisa4-Maa-jaRuumiamet_Arvamus.asice*)
5. Keskkonnaameti 13.12.2024 kiri nr 6-2/24/24208-2 „Seisukoht Holstre külas Biopuhasti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“
(*Lisa5-Keskkonnaamet_Seisukoht.asice*)
6. Tugiplaan 1 : 1000
(*Lisa6-20250407_BioDP_Tugiplaan.zip*)
7. Illustratsioonid
(*Lisa7-Illustratsioonid*)

SELETUSKIRI

EELNÕU

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

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

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

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

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus, mis ei ole üksiku tehnoliini paigutamisel siduv, kuid käesoleva planeeringu elluviimisel on keelatud paigutada tehnoliini teisele tehnoliinile planeeritud asukohta.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorraldus. Ehitusprojekti võib juurdepääsud ja liikluse projekterida erinevalt. Riigiteelt mahasõidu asukohta ei ole lubatud muuta.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala uuringud, Viljandi maakonnaplaneering 2030+, strateegilised planeerimisdokumendid, keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, valitsusasutuste lähteseisukohad, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

1.2.1 Algatamise otsus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsusega nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (vt lisa 1). Algatamisel planeeringulahendusele seatud sisulised lähteseisukohad:

„...1. Ehitusõigus

1.1 Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa (E), Transpordimaa (T), jäätmeohidla maa (J).

1.2 Hoonete suurim lubatud arv krundil: Kuni 4 hoonet, sh 1 elamu.

... 2. Muud nõuded

2.1 Detailplaneeringu ülesanded: Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded.

2.2 Uuringute vajadus:

- Vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine. Uuringute vajaduse võib kohalik omavalitsus täiendavalt otsustada ametkondade poolt väljastavate seiskohtade ja/või detailplaneeringu eelnõu alusel. Uuringute eest tasumine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustus.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (sh lõhnaäiringud) ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.
- Detailplaneeringu menetluses tuleb tellida müralevi modelleerimise analüüs (hiljemalt peale võimaliku krundistruktuuri ja hoonestusalade visiooni teket) maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks. Nõuet tuleb rakendada, kui hoonestusalad jäävad maanteele lähemale kui 50 m ja isegi juhul kui maanteel vähendatakse piirkirrust 50 km/h (tulenevalt kiirendus ja aeglustustsoonist).

- Arvesse tuleb võtta detailplaneeringu koostamisel piirkonna pinnase kõrget radooniriski.
 - 2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine: Planeeringualal lubatud elamumaa krundid minimaalse suurusega 2000 m².
 - 2.4 Hoonestusalad: Määrata detailplaneeringuga. Hoonestusala kaugus piirneva katastriüksuse piirist minimaalselt 4 m, riigiteega külgnevas lõigus vastavalt Transpordiameti lähtesisukohtadele. Nende puudumisel teekaitsevööndi piiril.
 - 2.5 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused: Arvestada tuleb ehitiste arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ja hoonestuskompleksi vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.
 - 2.6 Tehniline taristu: Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisades hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul. Kohustuslik on ette näha liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.
 - 2.7 Liikluskorraldus: Juurdepääs planeeringualale olemasolevalt juurdepääsult (52 Viljandi-Rõngu tee) või kooskõlas Transpordiameti poolt väljastatavate lähteseiskohtadega.
 - 2.8 Haljastus ja heakord: Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalasid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus. ...“
- Detailplaneeringu algatamisel ei algatatud planeeringu elluviimisega kaasneva tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna Osahing Alkranel koostatud KSH eelhinnangu lõppjärelendusena ei kaasne planeeringu elluviimisega vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

1.2.2 Olemasolev olukord

Detailplaneering on algatatud Holstre külas asuva Biopuhasti katastriüksuse maa-alal. Planeeringualasse haaratud katastriüksuse andmed: tunnus - 89801:001:0157, pindala - 74 101 m², lähiaadress –Biopuhasti, sihtotstarve - jäätmeoidla maa 100%.

Planeeringualale juurdepääs on mahasõiduga riigiteelt nr 52 Viljandi-Rõngu tee 10,735 kilomeetrit. Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) kaardirakenduse alusel esinevad planeeringualal deluviaal (D) ja gleistunud deluviaalmullad (Dg), leostunud mullad (Ko) ja nõrgalt erodeeritud leostunud mullad (Koe), leetjas mullad (Kl) ning küllastunud turvastunud mullad (M’’’). Pinnakate on õhuke (alla 1 m), pinnakatte settetüübiks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk. Piirkonnas on põhjavesi suhteliselt kaitstud.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul Biopuhasti rajatis: EHR kood 220303183, suletud netopind 62,0 m², kõrgus 3,5 m. Tegelikuses on see hoone lammutatud. Katastriüksusel on valdavalt isetekkeline kõrghaljastus. Puistud vahelduvad lagendikega ja veealadega.

Planeeringualale jääb Eesti topograafia andmekogu (edaspidi ETAK) andmetel 5 veekogu. Neist kahes suuremas tiigis on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel registreeritud III kategooria kaitsealuste liikide: rohukonna (Rana temporaria) ja rabakonna (Rana arvalis) püsielupaigad.

Biopuhasti kinnistu on eraomandis. Kinnistul asuvad ühiskanalisatsiooni torustikud, mis kuuluvad kinnistu omanikule ning kinnistut läbivad riigitee poolses servas side maakaabelliinid, millele on seatud kitsenduseks isiklik kasutusõigus.

Olemasolev olukord planeeringualal on kajastatud lisal 2 Tugiplaan.

1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on topo-geodeetilise alusena kasutatud järgmisi töid:

- Reaalprojekt OÜ töö nr GD23156, (kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-EST97, 26.10.2023);
- Reaalprojekt OÜ töö nr GD20025 (topo-geodeetiline alus ja VK võrkude teostusjoonised, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-EST97)

Planeeringuala topo-geodeetiline uuring (Reaalprojekt OÜ töö nr GD23156) on aktuaalne.

1.2.4 Maa-ala uuringute vajadus

Detailplaneeringu menetluse käigus tellitakse müralevi modelleerimise analüüs maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust.

Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (sh lõhnaäiringud) ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks.

Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis need tehakse.

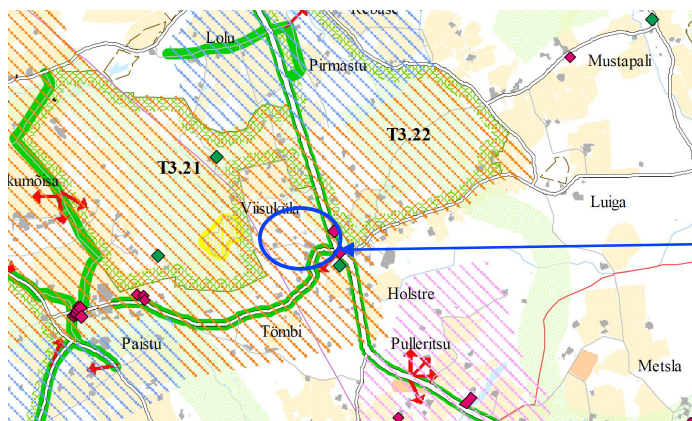
1.2.5 Viljandi maakonnaplaneering 2030+

„Viljandi maakonnaplaneering 2030+“ on kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75.

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Holstre on maakonnaplaneeringu kohaselt teenustega külakeskus, kus on pakutavatele teenustele olemas vajalik elanikkond ning oluliseks teenuseks keskuses on lasteaiateenus. Samuti on Holstre küla üks neljast suuremast Viljandi linna lähivööndi keskusest. Linna lähivööndi alade arendamise üheks põhimõtteks on tõsta keskuste kompaktsust ning vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist. Planeeringuala on osa maalisest piirkonnast, millele on muuhulgas seatud järgnevad arendamise põhimõtted:

- uue hoonestuse kavandamisel tuleb järgida lähiumbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- mitte kavandada uusi kompaktsed asustusaladid;
- säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ning põllumajandusmaid.



planeeringuala asukoht

Taustainfo

	tugimaantee
	kõrvalmaantee
	muu tee
	elektrienergia põhivõrgu 35 kv õhuliin
	jõgi
	järv
	soo, raba
	hoonestusala

	vallapiir
	kultuurimälestis
	kultuurimälestis
	kaitstav loodusobjekt
	kaitstav loodusala
	väärtuslik põllumajandusmaa 40-49 hindepunkti
	väärtuslik põllumajandusmaa üle 50 hindepunkti

Planeeringu leppemärgid

	maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik
	kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik
	väärtusliku maastiku reservala
	vaatesuund
	kauni vaatega tee
	roheline võrgustik
	kõrge puhkeväärtusega ala

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

1.2.5.1 Väärtuslikud maastikud

Käesoleva detailplaneeringu planeeringuala jääb maakonnaplaneeringu järgselt maakondliku tähtsusega väärtuslikule maastikule (Maakonnaplaneeringu tabel 4, nr 21 Holstre – Viisuküla maastik, I klass).

Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 4.1.1 järgi:

„Väärtuslike maastike määratlemise eesmärgid Viljandi maakonnas on:

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

Maakonnaplaneeringu kohaselt peab väärtuslike maastike määratlemisele maakonna tasandil järgnema hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise või kaitse korraldamine kohalikul tasandil.

Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on asjakohased maakonnaplaneeringus sisalduvad väärtuslike maastike üldised kasutustingimused:

” ...

- Väärtuslike maastike piirid täpsustatakse üldplaneeringute või hoolduskavade koostamise käigus.
- Maakonnaplaneeringus määratud kasutustingimused täpsustatakse üldplaneeringutes.
- Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada ajaloolise teede- ja tänavate võrgu struktuuri ning ehitustraditsioonidega.
- Uute ehitiste kavandamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga.
- Säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Säilitada traditsioonilisi maastikuelemente ning -struktuure.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms.).
- Vältida mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse.
- Vältida vaateid häiriva hoonestuse rajamist kaunite vaadete vaatesektoritesse, pöörata tähelepanu vaatesektorisse kavandatavate uute ehitiste arhitektuursele kvaliteedile.
- Üldplaneeringute koostamisel võib teha ettepanekuid väärtuslike maastike aladel asuvate ajalooliselt väärtuslike linnapiirkondade või asumite määramiseks miljööväärtuslikeks aladeks.
- Vaatekohtade maa-alad reserveerida vajadusel puhkekohtadeks. ...“

Väärtusliku maastiku üldisi kasutustingimusi sisaldavat üldplaneeringut planeeringuala kohta ei ole. Käesolev detailplaneering on eeltoodud väärtuslike maastike üldiste kasutustingimustega kooskõlas.

1.2.5.2 Kauni vaatega tee

Maakonnaplaneeringus on riigimaantee planeeringuala kogu ulatuses kajastatud kui kauni vaatega teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas.

Maakonnaplaneeringu kohaselt: „Kauni vaatega teelõikude piirkondades tuleks rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele.“

1.2.5.3 Väärtuslik põllumaa

Käesoleva detailplaneeringu planeeringuala kirdeosa näol on Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+ joonise 2 „Ruumilised väärtused“ kohaselt tegemist väärtusliku põllumaaga 40-49 hindepunkti.

Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 4.2.1. Väärtuslik põllumajandusmaa:

„...Väärtuslik põllumajandusmaa on maatulundusmaa sihtotstarbega haritav maa, püsirohuma ja püskikultuuride all oleva maa massiiv, mille suurus on vähemalt üks hektar ja mille boniteet on võrdne või suurem Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist. Lisaks boniteedile on põllumajandusmaa väärtuste hindamisel arvestatud maaparandussüsteemide olemasolu ja põllumassiivi suurusega.

... planeeringus väärtuslikke põllumajandusmaid ei määrata. Maakonnaplaneeringus kavandatakse väärtuslike põllumajandusmaade säilimist tagavad meetmed. Planeeringujoonisel näidatud kaardikiht on informatiivne. ...

Väärtuslike põllumajandusmaade üldised kasutustingimused:

- tagada väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbeline kasutamine;
- täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade piirid;
- teha ettepanekuid uute väärtuslike põllumajandusmaade määramiseks (nt põllumajandusmaa, mille boniteet jääb alla 40 hindepunkti ja mis on mingitel põhjustel oluline säilitada põllumajandusmaana);
- seada täiendavad väärtuslike põllumajandusmaade säilimist tagavad tingimused;
- väärtusliku põllumajandusmaana ei käsitleta riigiteede planeeritud trassikoridoride maa-ala; ...“

Maakonnaplaneeringus Biopuhasti katastriüksuse kirdeosas kajastatud väärtuslik põllumajandusmaa ei ole põllumaana kasutuses ja maa-alal puudub maaparandussüsteem. Maa-ala on eraldatud muudest põllumaadest riigitee, Holstre küla hoonestatud alade, biopuhasti tiigi ja puistutega. Maa-ala on otstarbekaks majandamiseks liialt väike. Eelneva tõttu ei oma planeeringuala kirdeosas kajastatud väärtuslik põllumajandusmaa põllumajanduslikku potentsiaali. Koostatavas Viljandi valla üldplaneeringus on väärtusliku põllumajandusmaa piiriks Biopuhasti katastriüksuse piir ja põllumajandusmaad katastriüksusel ei asu.

1.2.5.4 Roheline võrgustik

Maakonnaplaneeringu 2030+ joonise 2 „Ruumilised väärtused“ ja seletuskirja tabeli 5 kohaselt asub käesoleva detailplaneeringu planeeringuala kirdeosa väikeses ulatuses roheline võrgustiku maa-alal, rohekoridoris, mis ühendab tuumalaid T3.21 (Intsu Viisuküla) ja T3.22 (Holstre).

Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 4.3.1 järgi:

„Rohelise võrgustiku määratlemise eesmärgid Viljandi maakonnas:

- roheline võrgustik täiendab funktsionaalselt kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks;
- roheline võrgustiku aladel toimub inimtekkeliste mõjude pehmenemine või ennetamine, mis tagab koosluste arengu looduslikkuse suunas; see kõik toetab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastamine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne);
- keskkonna loodusliku iseregulatsiooni tagamine;
- looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele. ...

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- roheline võrgustiku aladel kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima, st tuleb tagada võrgustiku sidusus; ...
- majandatavates metsades on oluline metsaelustiku säilimist toetavate tegevuste järgimine; ...
- võrgustiku funktsioneerimiseks tagada, et roheline võrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus ei langeks alla 90%. Seda võib täpsustada üldplaneeringuga, nähes vajadusel ette vastavad kompensatsioonialad;
- asustusala laiendamisel seada täiendavad roheline võrgustiku toimimist tagavad tingimused; ...
- üldplaneeringutes täpsustatakse roheline võrgustiku alade piire ning kasutustingimusi.“

Rohelise võrgustiku alade piire ning kasutustingimusi täpsustav üldplaneering planeeringuala kohta puudub. Käesolev detailplaneering on maakonnaplaneeringus sisalduvate põhimõtete ja eesmärkidega kooskõlas.

1.2.6 Viljandi maakonna arengustrateegia 2035

Viljandi maakonna arengustrateegia 2035 visioon on järgnev: „Viljandimaa elanikele on tagatud kestva heaolu. Maakonnas on säilinud jätkusuutlik asustus ja arenev kohalik kultuur ning selleks on piisavalt inimesi. Viljandimaa elukeskkonna arendamine toimub kestva arengu põhimõtete kohaselt.“

Strateegiline suund on jõuda selleni, et Viljandimaa rahvaarvu vähenemine aeglustub. Viljandimaa elukeskkonna arendamine toimub tõmbekeskuste ja nende kaudu toimepiirkondade arendamise abil. Väiksemate keskuste arendamine (mille hulka kuulub ka Holstre küla) on strateegiliselt olulise tähtsusega.

1.2.7 Koostatav Viljandi valla üldplaneering

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane. 25.10.2017 moodustus Viljandi valla, Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla ühinemisel Viljandi vald, mis on ühtlasi Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla õigusjärglane.

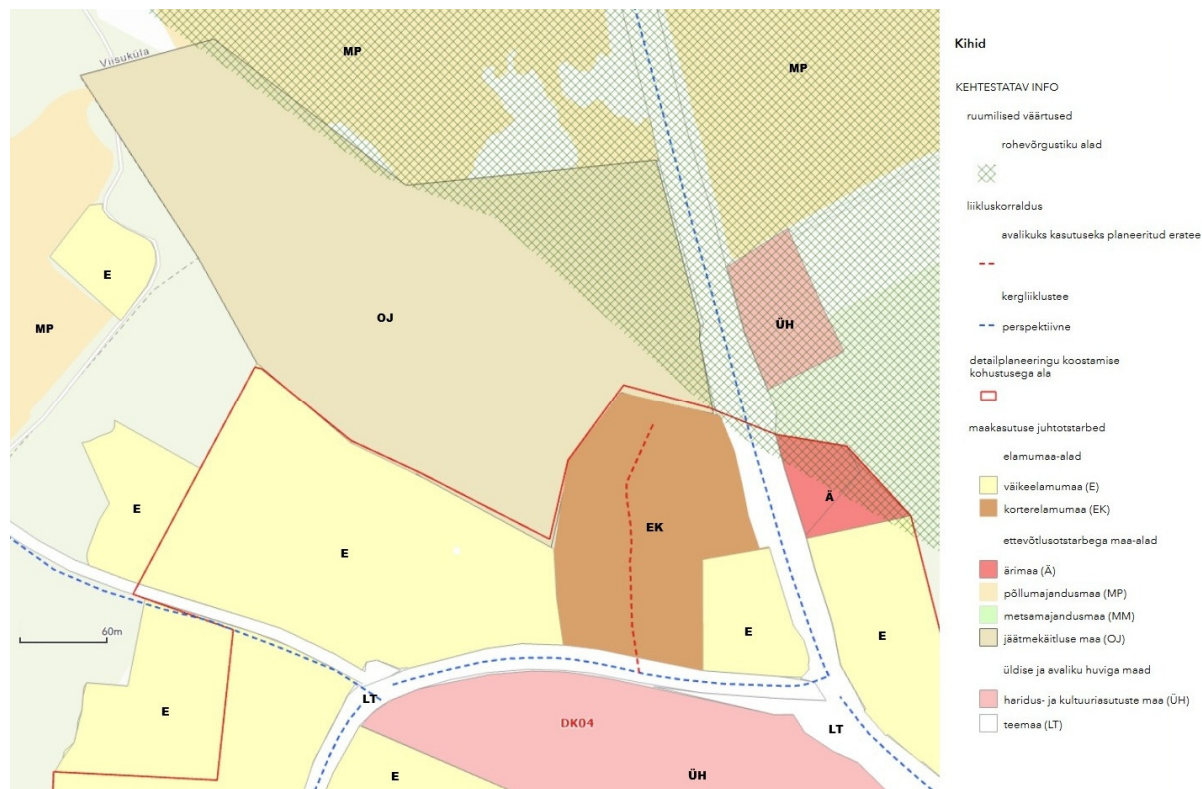
Detailplaneeringuala asub endise Paistu valla territooriumil, kus kehtiv üldplaneering oli ühinemise hetkel koostamisel ning seetõttu üldplaneering vormiliselt puudub.

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

Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutuse juhtotstarbe ja maakasutustingimuste osas. Käesoleva detailplaneeringu algatamise otsuse preambuli kohaselt:

„Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastu võetud Viljandi valla üldplaneeringu (edaspidi Viljandi valla üldplaneering) kohaselt asub kavandatav planeeringuala väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ning maakasutuse juhtotstarbe on seal paiknevate rajatiste alusel jäätmehooldla maa.

Viljandi valla üldplaneering näeb ette detailplaneeringu koostamise kohustuse katastriüksuse jagamisel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kui jagamise käigus soovitakse moodustada kolm või rohkem krunti. Planeeritav detailplaneering ei lähe vastuollu Viljandi valla vastuvõetud üldplaneeringu järgse maakasutuse juhtotstarbega, kuna krundi juhtotstarvet soovitakse muuta elamumaaks vaid osaliselt. Maa-ala otstarbekamaks kasutamiseks on võimalik anda täiendavaid kasutusviise.“



Skeem 2 - Väljavõte koostatava Viljandi valla üldplaneeringu veebirakendusest

Kuna planeeringuala osas puudub kehtiv üldplaneering, tuleb kõnealust detailplaneeringut käsitleda kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Erinevalt algatamise otsuses kajastatust asub käesoleva detailplaneeringu planeeringualasse haaratud Biopuhasti kinnistu lõunapiiri sopistus koostatava üldplaneeringu kaardirakenduse järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega alal DK04.

(<https://geoportaal-viljandivald.hub.arcgis.com/apps/38e5a2286dde4e7abf51f04de3d570e8/explore>)

1.2.5 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste KSH eelhinnang

Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsuse nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ punkt 3 sisaldab otsust mitte algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Otsuse tegemisel tugines vallavolikogu Osaiühing Alkranel tööle „Viljandi vallas Holstre külas Biopuhasti (89801:001:0157) kinnistu detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ (edaspidi KSH eelhindang, vt lisa 2). Samuti oli otsuse tegemisel aluseks asjaolu, et KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu seisukohaga nõustusid Keskkonnaamet, Transpordiamet ja MaRu ning et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on vajalikud keskkonningimusi tagavad nõuded võimalik määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

1.2.6 PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud valitsusasutuste seisukohad

Enne detailplaneeringu algatamist saatis Viljandi Vallavalitsus PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud valitsusasutustele otsuse „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu ja KSH eelhindangu“ ning küsis eelnõu ja KSH eelhindangu kohta seisukohti.

1.2.6.1 Transpordiameti seisukohad

Transpordiamet andis oma seisukoha 19.12.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/20345-2 „Seisukohtade väljastamine Biopuhasti detailplaneeringu koostamiseks“ (vt lisa 3). Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikest 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid KSH algatamata jätmise otsusele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta Transpordiameti esitatud nõudeid (käsitletud käesoleva detailplaneeringu punktis 9.5).

1.2.6.2 MaRu seisukohad

MaRu andis oma arvamuse detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohta 07.02.2025 kirjaga nr 12-1/25/422-2 „Arvamus Holstre külas Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohta“ (vt lisa 4).

MaRu arvamus sisaldas:

- tähelepanekud detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta;
- ettepanekud lähteseisukohtade kohta;
- seisukoha KSH eelhindangu kohta ja
- täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramise.

Arvamus detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohta käsitleb vallavolikogu otsuse eelnõu, KSH eelhindangut, menetlustoiminguid ja koostöötegijaid ja kaasatavaid isikuid ning asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata.

Tehtud märkused ei ole valdavalt koostatavas detailplaneeringus järgitavad ega parandatavad.

Algatamise otsuse punktis 1 on otsus: „Algatada Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu koostamine Holstre külas Biopuhasti katastriüksusel (katastritunnus 89801:001:0157) vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa 1)“. Otsuse eelnõu lisas 1 „Biopuhasti detailplaneeringu algatamise asendiskeem“ märgitud planeeringuala piir hõlmab kogu Biopuhasti katastriüksust, mille suurus on 7,42 ha.

Käesolev detailplaneering lähtub otsusest punktis 1, mille kohaselt on detailplaneering algatatud Biopuhasti katastriüksusele kogu ulatuses. Võttes aluseks planeeringu nimetuse ja algatamise otsuse lisa 1 skeemi, on algatamise otsuse punkti 1 viimases lauses märgitud detailplaneeringuala suurust käesolevas detailplaneeringus käsitletud ekslikuna.

MaRu andis 07.02.2025 kirjas nr 12-1/25/422-2 „Arvamus Holstre külas Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohta“ selgituse, et „... Riigikohus on asjas nr 3-3-1-87-13 asunud seisukohale, et koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti, kuna haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve. Koostatavates detailplaneeringutes menetluses oleva üldplaneeringu olemuslike tingimustega arvestamine toetab ka kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkide täitmist. Eeltoodu on kooskõlas PlanS-ist tuleneva teabe piisavuse põhimõttega, mille kohaselt ei pea planeerimisalase tegevuse korraldaja planeerimisel arvesse võtma vaid kehtivaid planeeringuid, vaid ka muid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja teavet. Antud juhul on koostatava üldplaneeringuga

arvestamine, olukorras, kus kehtiv üldplaneering puudub, asjakohane, et vältida planeeringu koostamise korraldaja poolt vastuolulist planeerimist, kus samaaegselt on menetluses kaks teineteisega vastuolus olevat planeeringut. Lisaks märgime, et haldusmenetluse seaduse § 56 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. Seega on üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendamine ehk haldusakti motiveerimine haldusakti õiguspärasuse oluline eeldus. Üldplaneeringu muutmise kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonnaplaneeringus, arengukavades ja muudes asjakohastes dokumentides, kui ka taotleja põhjendatud huve. Arvestades eeltoodut, palume üldplaneeringu muutmise vajadust otsuse eelnõus ja edaspidi planeeringus põhjalikult motiveerida.“

Viljandi valla arengukava ja kehtivad strateegilised suunised näevad ette elamumaa arendamist, et vastata suurenenud elamuehituse nõudlusele. Kuna jäätmekäitluse funktsioon planeeringualal ei ole enam kogu kinnistu osas aktiivne või on muutunud ebaotstarbekaks, on otstarbekas kaaluda maa-ala kasutuse muutmist osaliselt elamumaaks.

MaRu määras, et detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering kooskõlastada Terviseametiga.

1.2.6.3 Keskkonnaameti seisukohad

Keskkonnaamet andis oma seisukoha detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohta 13.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/24208-2 „Seisukoht Holstre külas Biopuhasti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ (vt lisa 5). Keskkonnaamet on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Keskkonnaamet palus arvestada KSH eelhinnangus välja toodud tingimustega ja märkustega, mis puudutasid kaitsealuseid liike, rohukonn (Rana temporaria) ja rabakonna (Rana arvalis), tiigi kaldatsoonis rasketehnikaga tööde tegemist, kõrghaljastuse raiet ning rohevõrgustiku toimimist ja suurulukite liikumist.

Keskkonnaameti lähteseisukohtade järgimine vt punktis 12.7.

1.2.7 Koostöö tehnovõrkude valdajatega ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Kuivõrd uute kruntide moodustamine ja moodustatavate uute kruntide arv ja paiknemine sõltuvad väga oluliselt valitsusasutuste seisukohtadest ja keskkonnatingimustega arvestamise piisavusest, ei ole käesoleva detailplaneeringu eelnõu etapis selguse huvides otstarbekas taotleda tehnovõrkude valdajate tehnilisi tingimusi (elektrivarustus ja sidevarustus).

Tehnilised tingimused taotletakse (Elektrilevi OÜ-lt ja Enefit AS-lt) detailplaneeringu menetluse käigus põhilahenduse koostamise aluseks pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust.

Elektrivarustuse põhimõtted on kirjeldatud detailplaneeringu punktis 7.3.

Sidevarustuse põhimõtted on kirjeldatud detailplaneeringu punktis 7.5.

2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsusele nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lisatud asendiskeemil (vt lisa 1, *Lisa 1_Asendiplaan_biopuhasti_0.pdf*).

Planeeringuala suurus on 74 101 m² ning planeeringuala haarab olemasolevat katastriüksust Biopuhasti (89801:001:0157). Vt lisa 6.

2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsuse nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ kohaselt: „Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada elamumaa krundid ja määrata kruntide ehitusõigus.“ Lahendus vastab algatamisel püstitatud eesmärgile.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on samuti ettepaneku tegemine planeeringuala juhtotstarbe osaliseks muutmiseks koostatavas (vastu võetud) Viljandi valla üldplaneeringus.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada PlanS 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded:

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

3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

3.1 Planeeritud lahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus lähtub algatamise otsusest ja huvitatud isiku eesmärkidest.

Lahenduse sisuks on:

- planeeringuala ulatuses Biopuhasti katastriüksuse (89801:001:0157) osaline jagamine uuteks väikeelamumaa kruntideks, edasise võõrandamise eesmärgiga;
- väikeelamuhoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine;
- koostatava (vastu võetud) Viljandi valla üldplaneeringu muutmiseks ettepanekute tegemine.

Biopuhasti kinnistul paikneb biotiik (puhasti kuja 50 m) ja biotiiki subuval torustikul kinnistu keskosas võrekaev (vt joonisel JN101).

Ehitisregistri (EHR) kohaselt on kinnistul reoveepuhasti hoone (EHR kood 220303183), kuid reaalsuses on see likvideeritud 2021. aastal (SA KIK poolt toetatud veeprojektiga).

Käesoleva detailplaneeringu esimese etapina on teostatud olemasoleva olukorra analüüs, et selgitada planeeringuala kitsendused (vt lisa 1) ja võimalused. Analüüsi mahus on määratud Holstre reoveepuhastuse korraldamiseks minimaalne maa-ala ja tingimused (ligipääs, potentsiaalne kuja), olemasolevate säilitatavate ühiskanalisatsiooni rajatiste asetus ja määratud maa-alad, mida ei ole vaja biopuhasti toimiseks.

Lahendus vastab Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsusele nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lisatud lähteseisukohtadele (Vt lisa 1).

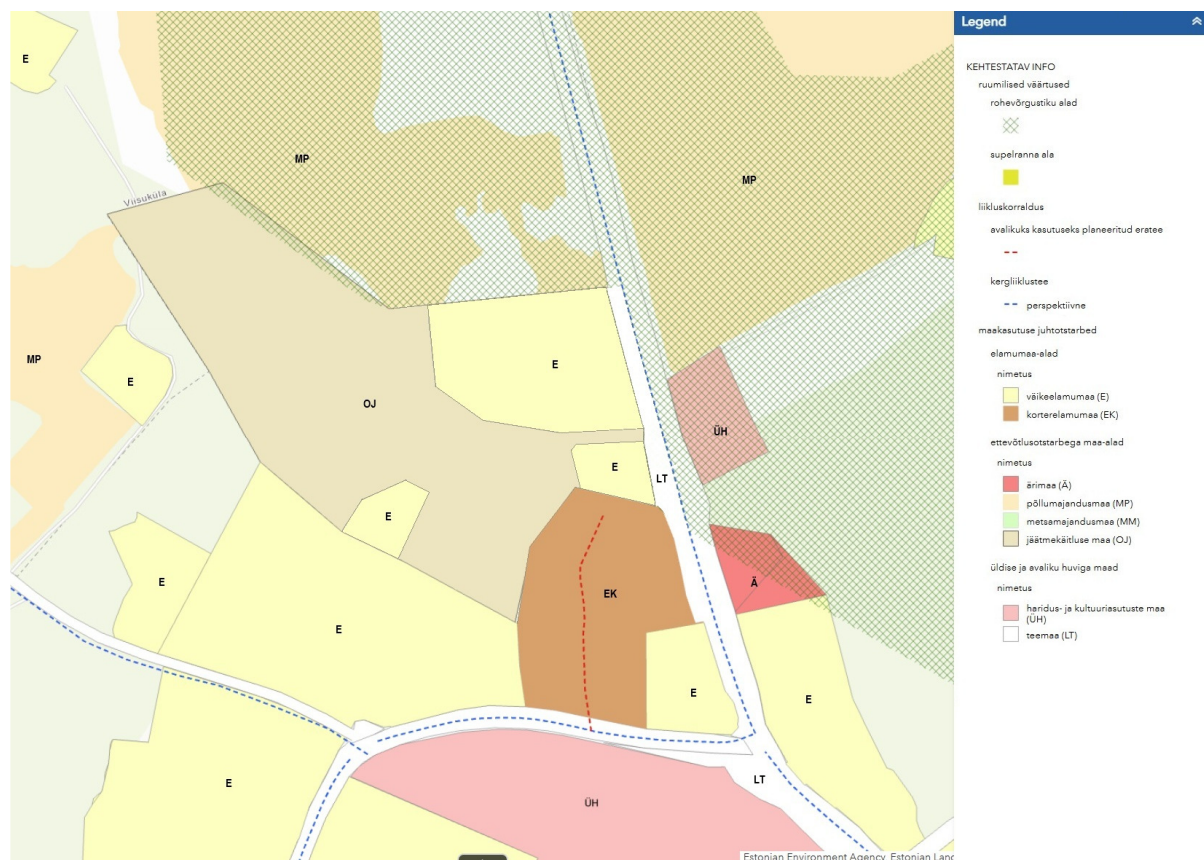
Viljandi valla arengukava ja kehtivad strateegilised suunised näevad ette elamumaa arendamist, et vastata suurenenud elamuehituse nõudlusele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus piirkonna strateegilise arenguvisioniga ja täpsustab koostatavat Viljandi valla üldplaneeringut lähiaastate tegevuste osas.

Otsus maa-ala sihtotstarve muuta osaliselt elumumaaks on kooskõlas PlanS § 12 otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega. Kuna jäätmekäitluse funktsioon planeeringualal ei ole enam kogu kinnistu osas aktiivne. Krundi jagamisega ja väikeelamute ehitamisega võetakse seni ebapiisavalt kasutatud maa-ala otstarbekamalt ja mõistlikumalt kasutusse.

3.2 Koostatava üldplaneeringu muudatused

Lähtuvalt detailplaneeringu esimese etapina teostatud olemasoleva olukorra analüüsist ja selle põhjal koostatud krundijaotuse lahendusest on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek muuta koostatavat (vastu võetud) Viljandi valla üldplaneeringut vastavalt alljärgnevale skeemile:



Skeem 3 - koostatava Viljandi valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Üldplaneeringu muudatusettepanekute sisu on järgmine:

- Planeeringuala ulatuses on tehtud ettepanek planeerida koostatavas üldplaneeringus maa-ala juhtotstarveteks väikeelamumaa (E) ja jäätmekäitluse maa (OJ). Maa-ala juhtotstarbe muutmise põhjenduseks on olemasoleva kinnistu hetkel kasutuseta osade otstarbekam kasutusse võtmine.
- Planeeringuala ulatuses on tehtud ettepanek täpsustada koostatavas üldplaneeringus rohevõrgustiku piiri selliselt, et see asub uue väikeelamumaa juhtotstarbega maa-ala piiril. Rohevõrgustiku piiri täpsustamine koostatavas üldplaneeringus on selles asukohas põhjendatud, kuna nii jäätmekäitluse maa kui ka väikeelamumaa on kasutuse turvalisuse huvides vajalik piirata piirdeaiaga. Rohevõrgustiku sidusus säilib.

Nagu on välja toodud detailplaneeringu algatamise eel koostatud KSH eelhinnangus:

„ ... asub kavandatava tegevuse ala roheline võrgustiku koridori äärealal (vt ptk 2.1), vähem kui % ulatuses. Võrgustiku laius ja DP kava ala naabruskonna maakatte iseloom (nt maaüksusel 57002:003:0001 (Oma põllumaa)) võimaldavad käesoleval juhul järeldada, et kavandatav tegevus võrgustiku toimeefektiivsust ei

vähenda ka juhul kui elamualade õuealad tarastatakse. Samas maakonnaplaneering näeb ette lisameetmete rakendamise vajaduse. Siinkohal võib lisameetmena rakendada (DP algatamise järgselt) roheväärtuste indeksi arvutamist elamumaa maaüksustel. Vastav indeks väärtustab elurikkust, mis toetab laiemat kompaktselt asustatud alades eksisteerivat rohevõrgustikku.“

Detailplaneeringuga planeeritud haljastuse põhimõtted on kirjeldatud punktis 10.1.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste mõjude leevendamiseks seatud tingimused on kirjeldatud punktis 12.3.

- Üldplaneeringu muudatusena on planeeringualale planeeritud laiendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ala (ala tähis ÜVK36). ÜVK alal on kohustus planeerida hoone liitumine asula ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Seoses antud ettepanekuga on vajalik muuta koostatava üldplaneeringu joonist 7.6 „ÜVK arengualad (Lisa 4) ja kaugküttepiirkonnad“, laiendades Holstre küla puudutaval skeemil ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arenguala Biopuhasti katastriüksusele.

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolev Biopuhasti katastriüksus (89801:001:0157) on planeeringuga jagatud 10 krundiks. Planeeringuala kruntideks jaotamine vt joonisel JN101.

Moodustatud kruntidele pos 1 kuni pos 6 ning pos 8 ja pos 9 on planeeritud püstitada üksikelamud (ehitise kasutamise otstarbe kood 11101 - Üksikelamu) ja nende abihooned (ehitise kasutamise otstarbe kood 12744 - Elamu, kooli vms abihoone).

Moodustatud krunt pos 7 on planeeritud juurdepääsuteede ja ühise kogukonna-ala rajamiseks.

Krunt pos 10 moodustub olemasoleva Biopuhasti katastriüksuse mitte jagatavast osast.

4.2 Planeeritud kruntide andmed

Krundi tähis	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	2273	EP – üksikelamu maa
pos 2	2306	EP – üksikelamu maa
pos 3	2366	EP – üksikelamu maa
pos 4	2745	EP – üksikelamu maa
pos 5	2360	EP – üksikelamu maa
pos 6	2360	EP – üksikelamu maa
pos 7	3275	LT - tee ja tänava maa
pos 8	3484	EP – üksikelamu maa
pos 9	2337	EP – üksikelamu maa
pos 10	50 595	OK - kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa
	kokku 74 101 m ²	

5 HOONESTUSALAD

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala paiknemine ja mõõtmed vt joonisel JN100.

Krundi tähis	Hoonestusala pindala m ²	Hoonestusala eesmärk
pos 1	1052	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 2	895	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 3	1016	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 4	1044	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 5	1270	üksikelamu ja abihoonete ehitamine

pos 6	1270	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 7	626	teede ja tehnovõrkude rajamine mänguväljaku ja roheala rajamine
pos 8	975	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 9	1268	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 10	294	reovee puhastamiseks vajalike ehitiste ehitamine

6 EHITUSÕIGUS

6.1 Mõisted

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.

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

„Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, 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.

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

6.2 Krundi pos 1 (2273 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast**

6.3 Krundi pos 2 (2306 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast**

6.4 Krundi pos 3 (2366 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa
- Hoonete suurim lubatud arv 3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast

6.5 Krundi pos 4 (2745 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa
- Hoonete suurim lubatud arv 3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast

6.6 Krundi pos 5 (2360 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa
- Hoonete suurim lubatud arv 3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast

6.7 Krundi pos 6 (2360 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa
- Hoonete suurim lubatud arv 3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast

6.8 Krundi pos 7 (3275 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: LT – tee ja tänava maa
- Hoonete suurim lubatud arv 1
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 60 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast

6.9 Krundi pos 8 (3484 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa
- Hoonete suurim lubatud arv 3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamu 8,0 m maapinnast
abihooned 7,0 m maapinnast

6.10 Krundi pos 9 (2337 m²) ehitusõigus

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

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,0 m maapinnast**
abihooned 7,0 m maapinnast

6.11 Krundi pos 10 (50 595 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **OK – kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **1**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **200 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **8,0 m maapinnast**

7 EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Joonistel kujutatud rajatiste asukoht on illustreeriva iseloomuga ja asukoha täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik. Riigimaanteelt mahasõidu asukohta ei või muuta.

7.1 Juurdepääsuteed

Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevat Biopuhasti katastriüksuse mahasõitu riigitee nr 52 Viljandi-Rõngu tee 10,735 kilomeetril. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Planeeringu elluviimisel ei suurene keskmine liiklussagedus ristumiskohal üle 20 sõiduki ööpäevas.

Uutele üksikelamukruntidele on planeeritud juurdepääsuteed üle Biopuhasti katastriüksuse. Kruntidele pos 2 kuni pos 6 on planeeritud rajada ringsõiduna juurdepääsutee, millele on moodustatud eraldi krunt pos 7 sihtotstarbega LT - tee ja tänava maa. Uute üksikelamukruntide pos 8 kuni pos 9 juurdepääsutee on planeeritud mööda tiikide vahelist olemasolevat teetammi. Juurdepääsuteed on planeeritud tolmuva kattega.

Uute kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsude asukohad vt joonistel JN100 ja JN101.

7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised

7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised

Planeeringualal asuvad OÜ-le Ramsi VK kuuluvad olemasolevad ühiskanalisatsiooni torustikud. Vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-alustel torustikel kaitsevöönd, mille ulatus sõltub otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust. Vastavalt määruse § 2:

„ (1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; ...

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, – 2 m; ...

§ 5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevöönd

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumise korral 2 m kaugusele ehitise välispiirist.“

7.2.2 Olemasoleva biopuhasti rajatised

Planeeringualal asuv biotiik on reoveepuhasti (PUH0844030). Biotiigis puhastatakse Holstre küla vett (reostuskoormus 196 ie).

Enne vee biotiiki juhtimist eemaldatakse reoveest suuremad tahked osised võrekaevus. Biotiigi väljalase (VI403) asub samuti Biopuhasti kinnistul. Biotiigist suubub vesi Orika oja (VEE1139600).

Vastavalt veeseaduse § 134 lõikele 1 on olemasoleval reoveepuhastil kuja: „kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust“.

Kanaliseerimisprojekti kuja ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“. Kuja ulatus on 50 m rajatise välispiirjoonest.

Eluhoone ei või kanalisatsiooniehitise kuja piires asuda.

7.2.3 Planeeritud kruntide olmevee varustus

Planeeritud kruntide olmevee varustuse lahendus on koostatud koostöös OÜ-ga Ramsi VK.

Uute üksikelamukruntide pos 1 kuni pos 6 olmevee varustus on planeeritud vahetult Biopuhasti kinnistuga piirneval katastriüksusel Holstre tee 8 asuvalt veetorustikult.

Uute üksikelamukruntide pos 8 ja pos 9 olmevee varustus on planeeritud Spordikeskuse teel asuvalt veetorustikult üle katastriüksuse Holstre tee 10. Planeeritud torustik on paigutatud samasse trassikoridori olemasoleva reoveekanalisatsiooni torustikuga.

Igale ühisveevärgiga ühendatavale uuele üksiklamu kinnistule on planeeritud veevarustuse liitumispunkt 0,5-1 m väljapool kinnistu piiri.

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 7 on planeeritud enne kinnistu võõrandamist seada OÜ-le Ramsi VK liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Kitsenduse ulatus vastab torustike kaitsevööndile.

7.2.4 Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise lahendus on koostatud koostöös OÜ-ga Ramsi VK.

Uute üksikelamukruntide hoonete reovee kanaliseerimine on planeeritud lahendada Biopuhasti katastriüksusel asuvate ühiskanalisatsiooni torustike baasil. Reovesi on planeeritud juhtida läbi olemasoleva võrekaevu olemasolevasse biotiiki.

7.2.5 Tulekustutusvee saamine

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

Veevõtukoht peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 7 kohaselt I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Planeeritud on rajada Biopuhasti kinnistule tulekustutusvee saamiseks uus veevõtukoht: maa-alune mahuti ja hüdrantkaev.

Hoonete välise tulekustutusvee saamine on võimalik Holstre järve rannas olevast tuletõrje veevõtukohast, mille kaugus planeeringuala üksiklamutest on 500 - 600 m.

Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav hoonevälise ja -sisese tulekustutusvee tagamine.

7.2.6 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega veekogude suunas (planeeringuala läänes osas valdavalt ida- ja lõunasuunas, lõunaosas põhjasuunas). Maapinna reljeefi tõttu ei valgu planeeritud kruntide sademevesi riigitee kraavidesse.

Planeeringualal ja piirneval lähialal ühiskanalisatsiooni sademeveetorustik puudub.

Uutelt teedelt ja platsidelt ning uutel kruntidel planeeritud hoonete katustelt kogunev sademevesi on planeeritud immutada pinnasesse kasutades vajadusel sademevee kogumise imbfiltratsioonisüsteeme, samuti koguda ja taaskasutada majapidamisveena.

Sademeveekassettide paigutus tuleb kajastada ehitusprojekt asendiplaanil. Kassette ei või paigutada riigitee kaitsevööndisse.

Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud ja sademevett ei või vastava sisulise nõusolekuta juhtida naaberkatastriüksusele, sh riigitee või avalikult kasutatava juurdepääsutee alusele maaüksusele.

7.3 Elektrivarustuse rajatised

7.3.1 Planeeringuala elektrivarustus

Planeeringualal ei asu olemasolevaid elektri ülekandeliine. Biopuhasti kinnistul elektrivõrguga liitumine puudub.

Üksikelanute elektrivarustus on planeeritud Holstre küla elektrivõrgu baasil.

Detailplaneeringu menetluse käigus taotletakse kruntide elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust.

Planeeritud uute kruntide varustamiseks on elektrivarustuse liinirajatised ja liitumiskilbid paigutatud olemasolevale Biopuhasti katastriüksusele ja uuele moodustatud krundile pos 7 (mille planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa) ning olemasolevale Biopuhasti katastriüksusele. Liinikoridorid on valdavalt paigutatud teepeenrale.

Tarbijate elektrivarustuseks on kinnistute piiridele teelasse planeeritud 0,4 kV valdavalt kahekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist tarbija hooneteni on planeeritud maakaabliga.

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

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 7 ja pos 10 ning katastriüksusel Holstre tee 10 (89801:001:0151) tuleb seada planeeritud elektrivarustuse liinide omanikule Elektrilevi OÜ-le liinirajatisise ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

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

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

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

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

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

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

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Käesolev töö on detailplaneeringu eelnõu staadium. Enne tehniliste tingimuste saamist ei ole liinikoridoride riigitee maa-alale paigutamise vajadus teada. Planeeritud uued riigiteega ristuvad

tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Liinikoridoride riigitee maa-alale paigutamisel lähtutakse Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

7.3.2 Välisvalgustuse rajatised

Planeeringualal olemasolevaid välisvalgustuse rajatise ei ole.

Üksikelanute juurdepääsuteedel on planeeritud rajada välisvalgustus mastidel elektrivõrgu baasil. Maakaablite koridori asukoht on valitud sõidutee kõrvale jääval murualal.

Detailplaneeringu menetluse käigus taotletakse elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust.

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

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

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

7.4 Soojavarustus

Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

7.5 Sidevarustuse rajatised

7.5.1 Olemasolevad side maakaabelliinid

Kinnistut läbivad riigitee poolsel piiril side maakaabelliinid (vt Lisa 6 – Tugiplaan).

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:

„... Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal – 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast;“

Sidepaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

7.5.2 Planeeritud sidevarustus

Üksikelanute sidevarustus on planeeritud sidevõrgu baasil.

Detailplaneeringu menetluse käigus taotletakse kruntide sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks Enefit AS-lt tehnilised tingimused pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust.

Sidevõrgu planeerimisel on juhitud side planeerimise põhimõtetest <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>. Sidevõrk on planeeritud võimalusel paigutada elektrivõrguga samasse trassi; side liitumispunktid on planeeritud elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Liitumiskapid on paigutatud teepeenrale ja on alati vabalt teenindatavad.

Kruntide pos 1 kuni pos 6 hoonetele on planeeritud võimalus sidevarustuseks planeeringualal asuva olemasoleva Enefit AS sidevõrgu baasil.

Liinide omanikule Enefit AS-le tuleb planeeritud liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Toide liitumiskilbist tarbija hooneteni on planeeritud maakaabliga.

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole aadressil taristuliitumised@enefit.ee.

Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-ile esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile taristuliitumised@enefit.ee.

Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping.

Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-ile esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS-i poolt heaks kiidetud materjale.

Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitusdokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-ile. Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Liitumislepingu taotluse eelduseks on uue kinnistu olemasolu MaRu andmebaasis.

Hoonesisese sidevõrgu projekteerimisel juhendada juhendist:

<https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

Käesolev töö on detailplaneeringu eelnõu staadium. Enne tehniliste tingimuste saamist ei ole liinikoridoride riigitee maa-alale paigutamise vajadus teada. Planeeritud uued riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Liinikoridoride riigitee maa-alale paigutamisel lähtutakse Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

8 EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

8.1 Üldosa

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

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

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

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

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

8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel

8.2.1 Tingimused hoonetele

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Samadel tingimustel on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud hoonete (alla 20 m²) paigutamine.

- Kruntidel pos 1 kuni pos 6 tuleb hoonete püstitamine projekteerida planeeringuala hoonestust kui tervikut arvestades, st iga uue hoone projekteerimisel tuleb projekti arhitektuuriosa koostajal arvestada, et hoone haakuks naaberkrundi hoonete kuju ja paigutusega.
- Uute väikeelamute ehitisealune pind ei või ületada 250 m². Uute väikeelamukruntide abihoonete ehitisealune pind ei või ületada 150 m². Hooned võib kokku plokeerida üheks elamu-abihooneks.
- Väikeelamukruntide hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning väikeelamule sobival arhitektuursel tasemel.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 15° - 30°.
- Hoonete põhimahud on planeeritud paigutada joonisel JN100 (Põhijoonis) kujutatud suundadel.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja väikeelamule sobiva kvaliteeditasemega.
- Kruntidel pos 1 kuni pos 10 on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ehitiste paigutamine tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast.

8.2.2 Tingimused rajatistele

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kujasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja riigimaantee kaitsevööndi nõudeid.
- Üksikelamukruntidele on planeeritud rajada piirdeaiaid. Piirdeaiaid on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on riigimaantee poolsed krundipiirid, kus piirdeaiaid on planeeritud 19,0 m kaugusele riigimaantee katendi servast (vt joonisel JN100). Kruntide piiretena ei ole lubatud läbipaistmatute puit-, kivi või metallpiirete rajamine. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m. Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile. Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

9 LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

9.1 Üldosa

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

Riigimaanteelt mahasõidu asukohta ei tohi muuta.

Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Vallavalitsus lähteseisukohad Transpordiametilt ja amet väljastas seisukohad 19.12.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/20345-2 (vt lisa 3). Lahenduse vastavus lähteseisukohtadele vt punktis 9.5.

9.2 Riigitee nr 52 Viljandi-Rõngu tee

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 52 Viljandi-Rõngu tee km 10,61-10,79. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2440 autot.

Riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lõikele 3. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Joonistele JN100 ja JN101 on kantud riigitee olemasoleva mahasõidu nähtavuskolmnurgad. Liituv tee liiklussagedus on kuni 100 sõidukit ööpäevas. Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“:

- normatiivne ristmiku nähtavusala LN1= 190 m (lisa 1 tabel 18);
- normatiivne liitumisnähtavus LN2 = 7 m (teeandmise kohustusega ristmik, lisa 2 joonis 8).

Vastavalt normide § 4 lõikele 3 ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik.

Nähtavusalas ei paikne nähtavust piiravaid takistusi.

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

Kruntidel pos 1 kuni pos 4 on planeeritud õhusaaste häiringute vähendamine kaitsehaljastuse ekraaniga (nt kuusehekk). Kruntide pos 1 kuni pos 4 üksikelamute konstruktsiooni valikul on planeeritud eelistada raudbetoon- ja kivikonstruktsioone, mis tagab siseruumis väiksema müra taseme.

Ehitusprojekti tuleb lisada selgitus, et Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks käsitletaval maa-alal ning et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik (arendaja).

9.3 Uute kruntide juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevat Biopuhasti katastriüksuse mahasõitu riigitee nr 52 Viljandi-Rõngu tee 10,735 kilomeetril.

Uutele üksikelamukruntidele on planeeritud juurdepääsuteed üle Biopuhasti katastriüksuse.

Uue üksikelamu parkimismatatiiv vastavalt EVS 843 Linnatänavad (punkt 9.2.3, tabel 9.2, väikeelamute ala) on 3 parkimiskohta.

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

9.4 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele

Vastavus Transpordiameti 19.12.2024 lähteseisukohtadele nr 7.2-2/24/20345-2:

- Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on planeeritud kasutada olemasolevat Biopuhasti katastriüksuse mahasõitu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Planeeringu elluviimisel ei suurene keskmine liiklussagedus ristumiskohal üle 20 sõiduki ööpäevas.
- Joonistele JN100 ja JN101 on kantud ja punktis 9.2 on kirjeldatud riigitee EhS § 71 kohane kaitsevöönd (kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast). Ehitusloakohustuslik hoonestus on planeeritud tee kaitsevööndist väljapoole.
- Planeeringus on käsitletud vastavust maakonnaplaneeringule (vt punkt 1.2.5) ja Viljandi valla (koostatavale) üldplaneeringule (vt punkt 1.2.6).
- Sõidukite parkimine on planeeritud moodustatud kruntidel. Riigiteel parkimist ja tagurdamist planeeritud lahendus ette ei näe. Parkimismatatiiv on vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Joonistele JN100 ja JN101 on kantud ja punktis 9.2 on kirjeldatud kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased

nähtavuskolmnurgad. Nähtavusalas ei paikne nähtavust piiravaid takistusi. Metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimise vajadus puudub.

- Joonistel on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Käesolev töö on detailplaneeringu eelnõu staadium. Liinikoridoride planeerimise vajadus riigitee alusel maa-alal selgub detailplaneeringu põhilahenduse staadiumis. Planeeritud uued riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Liinikoridoride riigitee maa-alale paigutamisel lähtutakse Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Seletuskirjas on käsitletud ning joonistel näidatud planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud. Sademeveekassettide paigutust ei ole otstarbekas teha asukohana siduvaks ja seetõttu ei ole otstarbekas nende kandmine detailplaneeringu joonistele.
- Planeeringu elluviimine on kavandatud ühes ehitusjärjekorras. Mahasõidu nähtavusalas olemasolevaid nähtavust piiravaid takistusi ei paikne. Enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist nähtavust piiravate takistuste eemaldamise nõue on lisatud punkti 15.4.
- Asjaolu, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks on kirjeldatud punktis 15.1.
- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan on mõõdistatud piisavas ulatuses ja võimaldab hinnata lahenduse sobivust (sh kavandatud sademevee ärajuhtimise põhimõtteid jms).
- Joonistele on kantud riigitee kaitsevööndisse planeeritud piirete kaugused riigitee katte servast.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhist riigitee numbrit ja nimetust.
- Riigiteest tulenevad tingimused ja leevendusmeetmed planeeringu elluviimisel on kirjeldatud punktides 10 ja 12.
- Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise vajadus on kirjeldatud punktis 15.4. Punktides 9.2 ja 15.4 on kirjeldatud, et leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- Planeeringu punktis 9.2 on kirjeldatud, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Haljastus

Planeeringualal on valdavalt isetekkeline kõrghaljastus. Puistud vahelduvad lagendikega ja veealadega.

Krundi idapiiril, riigimaantee ääres on istutatud puuderivi (kased).

Olemasolev haljastus on kajastatud lisal 3, Tugiplaan.

Planeeringu põhimõtteks on rohekoridori toimimist tagava meetmena planeeritud moodustatavatel kruntidel säilitada elujõulised ja terved puud, mis ei jää ette krundi ehitiste ehitamisel. Ehitusprojekti koostajal tuleb kaaluda hoonete paigutamisel võimalusi, mille puhul puittaimestiku eemaldamine on minimeeritud.

Kõrghaljastus on planeeritud säilitada ja harvendusraiega korrastada kinnistu osal, kus arendusega ei kaasne muudatusi (tähistatud joonistel JN100 ja JN101 roheline viirutusega).

Kruntidel pos 1 kuni pos 4 on planeeritud riigimaanteelt lähtuva õhusaaste häiringute vähendamiseks kaitsehaljastuse ekraani istutamine (nt kuusehekk).

Biopuhasti tiigist lähtuvate mõjude leevendamiseks on planeeritud istutada mitmerindelise kaitsehaljastus krundil pos 0, kruntide pos 6, pos 8 ja pos 9 läänepiiride ulatuses.

Planeeringuga moodustatud ühiskasutusse jääva krundi pos 7 ning üksikelamute kruntide eraldamiseks biopuhasti rajatiste hooldamisega kaasnevatest tegevustest, on planeeritud istutada

eraldav madalhaljastus krundi pos 7 edela- ja lõunapiiril. Haljastusvööndi rajamine on käsitletav kui üksikelumukruntidel likvideeritavate puude asendusistutus.

Riigimaantee ääres istutatud puuderivi (kased) on planeeritud korrastada ja välja langenud puud asendada sama liiki puudega.

Üksikpuude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Joonistel kujutatud puude paiknemine on illustratiivse tähendusega.

Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist ning riigiteele vajalikku külgnähtavust ja vaba ruumi nõuet. Maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehniilist.

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

10.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus

Territooriumi heakorrastus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

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

Uute üksikelumukruntide jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel. Jäätmekonteinerite asukohad tuleb kajastada hoonete ehitusprojektides.

Ehitusperioodil tekivad ehitusjäätmeid. Ehitusjäätmed tuleb tekkekohal koguda liigiti ja anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus tuleb kirjeldada ehitusprojekti seletuskirjas.

11 KUJAD

11.1 Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine

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

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

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

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

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

11.2 Tehnorajatiste kujad

Elektri liinirajatiste ja siderajatiste lubatud kujad (minimaalsed vahekaugused) hoonetest määrata ehitusprojektis vastavuses majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73, „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“. ühiskanalisatsiooni torustikud.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kuja määrata ehitiste paigutamisel kaitsevööndi ulatuses vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Kanalisatsiooniehitise kuja ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Olemasolevate rajatiste kujad on kantud detailplaneeringu joonisele Lisa 6, Tugiplaan.

12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

12.1 III kategooria kaitsealuste liikide püsielupaik

Planeeringualal paiknevad kaitsealuste liikide püsielupaigad. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel on kinnistule registreeritud III kategooria kaitsealuste liikide: rohukonna (*Rana temporaria*) ja rabakonna (*Rana arvalis*) püsielupaigad (registrikoodid vastavalt KLO9119808, KLO9119809 ja KLO9119807, KLO9119810).

Muud kaitsealused liigid ning kaitstavad loodusobjektid ja kaitsealad asuvad planeeringualast sellisel kaugusel, mis ei oma neile negatiivse mõju eelduseid.

EELIS-e (16.09.2024) andmetel on rabakonna ja rohukonna osas seatud majanduspiirang, mis keelab sigimisveekogude kallaste kahjustamise rasketehnikaga. Keelatud on raied sigimisveekogule lähemal kui 50 m ajavahemikul 15. aprillist kuni 15 maini. Eriti tundlik aeg veekogumite kallastel rasketehnikaga töötamisel perioodil aprill kuni september (st sel ajal töid tiigi kaldatsoonis tuleb vältida). Väljavõte KSH eelhinnangust (lisa 2):

„Liikidest täpsemalt:

- Rabakonn on üks kahest Eestis elavast nn pruunist konnast, kes on oma suguvenna rohukonnaga välimuselt äärmiselt sarnane, kuid vähem arvukas. Elupaikade poolest eelistavad märjemaid biotoope – neid leidub rabades, niisketel põllumaadel ja rohumaadel, samuti veekogude ümbruses ja aeg-ajalt üleujutatavatel aladel. Suurema osa ajast veedab maismaal, kolides vette vaid kudemise ajaks. Koevad suhteliselt hilja – alates aprilli lõpust mai lõpuni või juuni alguseni. Kudemiseks on oluline rikkaliku taimestiku olemasolu veekogus ning kõige sobivamad paigad on rohuse põhjaga tiigid, turbaaugud või rohuse põhjaga heinamaad, kuhu kogunevad konnad ligikaudu 1 km raadiusega territooriumilt. Üldiselt võib konnasid näha ringi liikumas nii päeval kui öösel, kuid kõige aktiivsemalt tegutsevad nad siiski öhtuti. Peamised ohud elupaikade hävimine ja/või nende kvaliteedi langus (Tartu Ülikool, 2022).
- Rohukonn on võrreldes rabakonnaga arvukam ja laiemalt levinud, asustades väga eriilmelisi elupaiku. Peamiselt tegutsevad maismaal, elades väga mitmesugustes paikades avamaastikest metsadeni. Ka Eestis leidub neid pea igal pool, kus vähegi leidub niiskust – parkides, aedades, niitudel, soodes, valgusrikastes metsades. Erinevalt rabakonnast veedab rohukonn talve veekogu põhjas. Aktiivseks muutuvad nad kevadel väga varakult – väidetavalt on neid nähtud isegi jää all liikumas. Pärast ärkamist algab ränne talvitumisveekogudest kudemisveekogudesse. Sageli on nendeks ajutised veekogud, üleujutatud luhad, tiigid või kraavid. Koos rändab väga suur hulk konni. Tavaliselt liigutakse umbes 1 km raadiuses, kuid üksikud isendid võivad ette võtta ka kuni 10 km pikkuseid rändeid. On aktiivsed nii päeval kui öösel. Eestis soodsas seisundis olev liik, kuid arvestades konnade suurt haavatavust keskkonnatingimuste muutumise suhtes, on siiski III kaitsekategooria all. Peamised ohud elupaikade kadu ja kvaliteedi langus ning rändeaegne hukkumine autoteedel (Tartu Ülikool, 2022).“

12.2 Veekogud

Planeeringualale jääb ETAK andmetel 5 alla kümne hektari suurust veekogu, sh biotiik (vt joonistel).

Biotiik toimib loodusliku biopuhastina (keskkonnakaitsealuba nr L.VV/332152).

https://kotkas.envir.ee/permits/public_detail_view?search=1&permit_nr=L.VV/332152&permit_status=ISSUED&permit_id=116321

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.”

Vastavuses looduskaitseaduse §-le 35 on tiikidel kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, mis jäävad planeeringualale.

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd:

„(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on: ...

3) ... kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ... 50 meetrit; ...

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

1) reoveesette laotamine;

2) matmispaiga rajamine;

3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, ...;

5) maavara kaevandamine;

6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või

harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adrukogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.“

Vastavalt looduskaitseaduse § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd:

„ (1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: ...

5) ... kuni kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ... 50 meetrit; ...

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

(4) Ehituskeeld ei laiene:

... 6) piirdeaedadele.“

Vastavalt veeseaduse § 118. Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd:

„ (1) Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.

(2) Veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest on: ...

2) teistel järvedel, jõgedel, ojadel, allikatel, kanalitel, peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel – kümme meetrit, ...

(3) Veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.“

Vastavalt veeseaduse § 119:

„Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;

2) puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;

3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;

4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;

5) ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;

6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.“

12.3 Kavandatud tegevuste mõjude leevendamiseks seatud tingimused

Viljandi Vallavolikogu 27.03.2025 otsuse nr 286 „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ punkt 3 sisaldab otsust mitte algatada koostatava detailplaneeringu KSH-d. Vallavolikogu otsuse aluseks olid kaalutlused ja järeldused, mis on välja toodud Osauhing Alkranel koostatud töö „Viljandi vallas Holstre külas Biopuhasti (89801:001:0157) kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“ lõppjäreldusena (vt lisa 2).

KSH eelhinnang koostati algatamise eel teada olevale informatsioonile tuginedes ja koostamise eesmärgiks oli jõuda selgusele, kas kavandatava tegevusega võib eeldatavalt kaasneda oluline ebasoodne mõju keskkonnale.

Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi kava mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;

2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;

3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;

4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;

5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust):

5.1. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);

5.2. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);

5.3. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused (sh oht invasiivsetest võõrliikidest), kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;

5.4. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;

5.5. piiriülene mõju ja katastroofid.

KSH eelhindang analüüsis teadaoleva info põhjal detailplaneeringuga kavandatava tegevuse vastavust strateegilistele ja muudele arengudokumentidele, prognoosis tegevusega eeldatavalt kaasnevaid mõjusid, tegi ettepanekuid mõjude leevendamiseks ja ettepaneku KSH vajalikkuse kohta.

KSH eelhindangu koostaja (Alkranel OÜ) jäi seisukohale, et kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust ning kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.

Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada KSH eelhindangu peatükkides 3.1 ja 3.5.2 kuni 3.5.4 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust:

Väljavõte punktist 3.1: "...

- DP protsessi algatamise järgselt ehk DP menetluses – tellida analüüs (enne muu maakasutuse visualiseerimist), mis määratleb Holstre reoveepuhastuse korraldamiseks (puhasti opereerimiseks) minimaalse maa-ala ja tingimused (ligipääs, potentsiaalne kuja (ehitistel, kui need vajalikud)). Analüüsi mahus käsitleda ka senise ühiskanalisatsiooni torustike ja võrekaevu asetust ja rekonstrueerimise ajastust (mh DP realiseerimise etappide ptk sisendiks). Analüüsi järgselt määrata DP alal ära maavajadus, kuhu ei saa elamumaid kavandada. Ülejäänud maa-alele kaaluda elamuid (üksik- või paariselamud) võimaldavat maakasutust (maaiüksuste suurused ≥ 4000 m²), koos ligipääsude jm asjakohasega. Elamualadest (kui ei seata nt serviduude) on soovitatav välja jätta DP kava alale jääv tiik (ETAK ID 2036528) ja sellega seonduv kraavide võrgustik (kalda tsoonides tagada 4...5 m hooldusala), kuivõrd tiigi veed tulenevad ka Holstre järvest (VEE2090400) ning tiiki ja vastavat kraavide võrgustikku ei saa likvideerida.
- DP-ga ettenähtava reoveepuhastamiseks vajaliku maa-ala ja potentsiaalsete elamumaade vahele planeerimise ja projekteerimise käigus jätta maa-ala elujõulise kaitsehaljastusvööndi rajamise võimaldamiseks.
- DP menetluse algatamise järgselt tagada, et arvesse võetaks ka Viljandi-Rõngu tee (nr 52) äärse perspektiivse kergliiklustee maavajadust, kui vastavat teekoridori ei ole selleks ajaks määratud teisele poole maanteed. ...”

Väljavõte punktist 3.5.2: "...

- DP protsessi algatamise järgselt ehk DP menetluses – elanikkonna üldise turvalisuse huvides tasub kaaluda ka laieneva elamuala tsoonis (külas) maantee piirkiiruse alandamist seniselt 90 km/h-lt 50 km/h-ni, koostöös Transpordiametiga. See vähendaks tõenäosust ka teed ületavate loomadega juhtunud õnnetuste (Eesti riigimaanteed loomaohtlisuse kaardirakenduse (2019) korduvuse osas.
- DP protsessi algatamise järgselt ehk DP menetluses – tellida analüüs (hiljemalt peale võimaliku krundistruktuuri ja hoonestusalade visiooni teket) müralevi modelleerimine maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks. Nõuet rakendada, kui hoonestusalad jäävad maanteele lähemale kui 50 m ja isegi juhul kui maanteel vähendatakse piirkiirust 50 km/h (tulenevalt kiirendus ja aeglustustsoonist).
- DP menetluse algatamise järgselt tagada, et arvesse võetaks piirkonna pinnase kõrget radooniriski. Kavandatava tegevuse edasisel planeerimisel ja elluviimisel lähtuda asjakohastest ja ajakohastest standarditest, mis reguleerivad radoonikaitse meetmete suuniseid uutes ja tulevikus renoveeritavates hoonetes. ...”

Väljavõte punktist 3.5.3: "...

- Kompenseerimaks rohevõrgustikule ehitamist (maakonnaplaneeringu nõue) - rakendada (DP algatamise järgselt) roheväärtuste indeksi arvutamist elamumaa maaiüksustel. Indeksi arvutamisel juhinduda Tartu linnas 2018. aastal läbiviidud tööst „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“ (Eesti Veeprojekt OÜ, AB Artes Terrae OÜ, 2018), kus kasutatud tööriista ning töö läbiviijate poolt väljatoodud soovitude alusel nähti ette krundi roheväärtuse taotlustaseme indeksit 0,9 (korter)elamumaal. Kavandatava tegevuse puhul asjakohane määratleda kruntide roheväärtuste tagamise kriteeriumid (vastavas arendusalas) ning võtta hiljem kasutusele vastavaid meetmeid eeltoodud taotlustasemete indeksite täitmiseks.
- DP protsessi algatamise järgselt ehk DP menetluses – esitada mh skeem ja analüüs selle kohta, kuidas tagatakse rohevõrgustiku toimimine (koos roheväärtuse taotlustaseme indeksi rakendamisega või ilma selleta). Meede rakendub mh välistamiseks DP ja sellele eelnenud kava analüüsi vahel vahepealsete maakasutusmuutuste võimalikke negatiivseid mõjueeldusi rohevõrgustiku toimivusele.
- DP menetluses (DP algatamisel) – sätestada tingimusena, et kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks) vältida perioodil 15.04 – 15.07 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmatasandil linnud)).

- Kavandatava tegevuse elluviimisel (kui DP menetlus loob aluse ehitamiseks) tuleb ehitustööde käigus olla tähelepanelik ning arheoloogiliste leidude korral tuleb leidudest viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit. ...”

Väljavõte punktist 3.5.4: “... ”

- DP menetluses (DP algatamisel) – sätestada tingimusena, et sigimisveekogude kallaste kahjustamise rasketehnikaga keelatud, tiigi kaldatsoonis rasketehnikaga töid vältida perioodil aprill - september. Vältimatutel juhtudel kaasata liigiekspert, kes saab kaaluda tööde perioodiks eritingimuste määramise võimalusi, koostöös Keskkonnaametiga. ...”.

Detailplaneeringu algatamisel tehtud kaalutlus, et KSH algatamine ei ole vajalik lähtus ka asjaolust, et keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeeringumenetluse käigus.

KSH eelhinnangus toodud tingimusi ja suuniseid lähtealuseks võttes on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevuste mõjude leevendamiseks tegevused ja tingimused, mis on sätestatud punktides 12.3.1 kuni 12.3.8.

12.3.1 Holstre reoveepuhasti minimaalse maa-ala ja tingimuste analüüs

Käesoleva detailplaneeringu esimese etapina on teostatud olemasoleva olukorra analüüs, et selgitada planeeringuala kitsendused (vt lisa 1, Tugiplaan) ja võimalused. Analüüsi mahus on määratud Holstre reoveepuhastuse korraldamiseks minimaalne maa-ala ja tingimused (ligipääs, potentsiaalne kuja), olemasolevate säilitatavate ühiskanalisatsiooni rajatiste asetus ja määratud maa-ala, mida biopuhasti ei vaja. Antud töö kuulub olemuslikult detailplaneeringu koostamise sisse.

12.3.2 Kaitsehaljastusvööndite rajamine

Uute üksikelamukruntide piiridel, mis jäävad Holstre reoveepuhasti biotiigi poole on planeeritud maa-ala elujõulise kaitsehaljastusvööndi rajamiseks.

Mitmerendeline kaitsehaljastus on planeeritud istutada Biopuhasti tiigist lähtuvate mõjude leevendamiseks krundil pos 10, kruntide pos 6 ja pos 8 läänepiiride ulatuses.

Ühtlasi on haljastusvööndi rajamine käsitletav kui üksikelamukruntidel likvideeritavate puude asendusistutus.

12.3.3 Riigimaanteega külgnev kergliiklustee

KSH eelhinnangu koostaja tegi ettepaneku hinnata Viljandi-Rõngu tee (nr 52) äärse perspektiivse kergliiklustee maavajadust, kui vastavat teekoridori ei ole selleks ajaks määratud teisele poole maanteed.

Riigimaanteega külgneva kergliiklustee rajamine ei kuulu käesoleva detailplaneeringu eesmärkide hulka. Antud otsus on Transpordiameti pädevuses. Samuti ei vaja võimalikud teemaa laiendused detailplaneeringu koostamist.

Planeeringualaga külgneval riigimaantee lõigul on olemasolevalt vajalik maareserv kergliiklusteele 2,5-3,0 m) ja seda maanteest eraldavale haljasribale (7,0 m). Liiklus lõigul on kiiruspiiranguga 70 km/h.

12.3.4 Roheväärtuste indeks

KSH eelhinnangus tehtud ettepanek rakendada elamumaa maaüksustel (DP algatamise järgselt) roheväärtuste indeksi arvutamist. KSH eelhinnangus on toodud näide Tartu linnas 2018. aastal läbiviidud tööst „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“.

Väljavõte Tartu üldplaneeringu seletuskirjast (p 11.6):

„Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks pärast selle kehtestamist välja töötada ja juurutada kruntidel seonduvalt ehitustegevusega krundi roheväärtus (KRV). Roheväärtuse meetodi eesmärk on leevendada ehitamise mõjusid, säilitades ja rajades piisavalt haljastust ning parandades allesjääva taimestiku kvaliteeti. Kui linn muutub tihedamaks, siis tõstetakse esile roheliste alade olulisust kliimamuutustega kohanemisel. Roheväärtuse meetod parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks, tõhustades rohelist taimestiku mõju kruntidel ja säilitades piisavalt rohelist. Üks eesmärgid on valmistada kliimamuutuste tagajärjel üha suurenevaks üleujutuse ohuks. Taimestik leevendab

üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikku mõju tervisele. Üldplaneeringuga soovitatakse KRV meetodi alusel määrata krundile planeeringute ja projektide koostamisel roheväärtuse taotlustase. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks KRV rakendamise täpsema regulatsiooni väljatöötamise. Planeerijal/ projekteerijal tuleb erinevate roheliste elementide kombineerimisel saavutada sihttase, arvestades iga elemendi kaalutud punktisummat olenevalt selle ökoloogilisest tähtsusest, toimivusest, maastikust ja hooldusest. Haljastuse minimaalse osakaalu nõude ja roheväärtuse vastuolu korral rakendatakse välja töötatud roheväärtuse regulatsiooni. Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja krundi suhtena.“

Roheväärtuste indeksi arvutamise rakendamine ei leidnud vallavolikogu otsuses kajastamist ja antud detailplaneeringu näol on võrdluses Tartu üldplaneeringuga tegemist siiski väga erinevate asukohtadega ja käsitlusobjektidega.

Käesolevas detailplaneeringus on antud teema liialt lokaalne. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud üksikelamukruntide puhul ei ole samu ohte, mis tekivad Tartu korterelamupiirkonna parklates.

Roheväärtuse indeksi rakendamine võiks alata eeldatavalt vastava teema kajastamisest ja põhimõtete väljatöötamisest Viljandi valla üldplaneeringus.

Kompenseerimaks rohevõrgustikule ehitamist (maakonnaplaneeringu nõue) on uute üksikelamukruntide piiridel planeeritud maa-alad kaitsehaljastusvööndite rajamiseks.

12.3.5 Rohevõrgustiku toimimise skeem

KSH eelhinnang teeb ettepaneku esitada DP menetluses muuhulgas skeem ja analüüs selle kohta, kuidas tagatakse rohevõrgustiku toimimine. Meede rakendub mh välistamaks detailplaneeringu ja sellele eelnenud KSH vahel vahepealsete maakasutusmuutuste võimalikke negatiivseid mõjueeldusi rohevõrgustiku toimivusele.

Detailplaneeringu koostamise ajal ei ole võrreldes sellele eelnenud KSH eelhinnangu koostamise ajaga maakasutuses muutusi toimunud.

Maakonnaplaneeringu 2030+ joonise 2 „Ruumilised väärtused“ ja seletuskirja tabeli 5 kohaselt asub käesoleva detailplaneeringu planeeringuala kirdeosa väikeses ulatuses rohelise võrgustiku maa-alal, rohekoridoris, mis ühendab tuumalasi T3.21 (Intsu Viisuküla) ja T3.22 (Holstre).

Käesoleva detailplaneeringuga rohelise võrgustiku serva-alal kavandatavate muudatustega jääb roheline võrgustik toimima. Võrgustiku sidusus on tagatud. Planeeringuala hõlmab rohevõrgustikust vaid marginaalse osa, ning seetõttu ei vähene märkimisväärselt rohevõrgustiku elementide looduslike alade osakaal. Antud asjaolud on välja toodud ka Keskkonnaameti seisukohas KSH hindamise vajalikkuse kohta (vt lisa 5).

Rohevõrgustiku toimimise skeem ei erine Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ joonisel 2 „Ruumilised väärtused“ toodust. Vt skeem 1 (lk 7).

Rohekoridori toimimist tagava meetmena on planeeritud puittaimestiku eemaldamise minimeerimine. Vt punktis 10.1, Haljastus.

12.3.6 Kõrghaljastuse raierahu ajaaken

Vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (linnud), sätestab käesolev detailplaneering kõrghaljastuse raiele tingimuseks, et detailplaneeringu elluviimiseks ei tohi raiet teostada perioodil 15. aprillist kuni 15. maini. Vastav raierahu tingimus tuleb sätestada detailplaneeringu alusel koostatavas ehitusprojekti.

12.3.7 Arheoloogilised leiud

Kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb ehitustööde käigus olla tähelepanelik. Arheoloogilise leiu tunnustega asja leidja on vastavalt muinsuskaitseaduse § 27 lõikele 1 kohustatud säilitama leiu ja leiukoha muutmata kujul. Leiust tuleb viivitamata teatada Muinsuskaitseametile.

12.3.8 Tööd sigimisveekogude kallastel

Kaitsealuste liikide sigimisveekogude kallaste kahjustamise rasketehnikaga keelatud. Käesolev detailplaneering sätestab tiigi kaldatsoonis tingimuseks, et rasketehnikaga töid tuleb vältida perioodil aprill kuni september.

Vältimatutel juhtudel tuleb kaasata liigiekspert, kes saab koostöös Keskkonnaametiga kaaluda tööde perioodiks eritingimuste määramise võimalusi.

12.3.9 Piirkiiruse alandamine

KSH eelhinnang teeb ettepaneku elanikkonna üldise turvalisuse „... huvides tasub kaaluda ka laieneva elamuala tsoonis (külas) maantee piirkiiruse alandamist seniselt 90 km/h-lt 50 km/h-ni, koostöös Transpordiametiga. See vähendaks tõenäosust ka teed ületavate loomadega juhtunud õnnetuste (Eesti riigimaanteed loomaohtrikkuse kaardirakenduse (2019) korduvuse osas.“

Olemasolevalt on riigitee planeeringualaga külgneval lõigul piirkiirus alandatud 70 km/h. Piirkiiruse alandamist tasub kaaluda. Kiiruse alandamine ei ole detailplaneeringu menetlusega seotud.

12.4 Muud keskkonnamõjud

12.4.1 Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

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

Sotsiaalsete mõjude tasakaalustamiseks kaasatakse detailplaneeringu menetlusse isikud, keda kavandatud muutused võivad mõjutada.

12.4.2 Müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise. Planeeringuala ja seda ümbritseva piirkonna liikluskoormus ja sellega seotud liikluse müra tase planeeringu realiseerimisega oluliselt ei suurene. Uushoonestuse ja seda toetava infrastruktuuri võimalikud ehitismahud ja alad ei ole sellised, mis võiksid esile kutsuda olulisi häiringuid (müra, valgustus, vibratsioon vms tegur) ka tegevuspaiga väljaarendamise raames. KSH eelhinnangus on toodud välja, et:

„... pigem võib olla asjakohane DP kava ala hoonestusalade määramisel arvestada liigse müralevitaseme ohuga maanteelt (vt ka ptk 1, 2440 autot ööpäevas). Müra tasandeid reguleerib Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Liikluse müra sihttasemed elamute (elamud, II mürakategooria) juures oleksid päeval 55 dB(A) ja öösel 50 dB(A). Teele lisanduks küll autosid arendustegevuste realiseerimise järgselt, kuid nimetatud ei tõstaks oluliselt seniseid liiklusedusi.“

Analoogia põhjal on 55dB või madalam mürataseme krundil tagatud 50 m kaugusel sõidutee servast.

Müra levikut siseruumidesse takistab massiivsete seinakonstruktsioonide ja suurema mürapidavusega avatäidete kasutamine.

KSH eelhinnang teeb ettepaneku järgida edasistes tegevustes täiendavaid tingimusi/suuniseid:

„...“

- DP protsessi algatamise järgselt ehk DP menetluses – tellida analüüs (hiljemalt peale võimaliku krundistruktuuri ja hoonestusalade visiooni teket) müralevi modelleerimine maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks. Nõuet rakendada, kui hoonestusalad jäävad maanteele lähemale kui 50 m ja isegi juhul kui maanteel vähendatakse piirkiirust 50 km/h (tulenevalt kiirenduse ja aeglustustsoonist).“

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnatakse vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016

määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu menetluse käigus tellitakse põhilahendusele müralevi modelleerimise analüüs maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust. Põhilahenduses kavandatakse planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

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

12.4.3 Vibratsioon

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

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

12.4.4 Radoonioht

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. aasta seisuga, <https://gis.egt.ee/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus Rn-riski väärtus on keskmiselt 100-150 kBq/m³. Rn-risk omavalitsuse tasemel on kõrge või väga kõrge.

Piirkonna pinnase kõrge radoonirisk on välja toodud ka KSH eelhindangus.

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

12.5 Insolatsioonitingimused

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

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

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

12.6 Kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadus

Käesoleva planeeringu järgsete ehitiste ehitamine ei too kaasa olulise keskkonnamõju avaldumist. Punktis 12 toodud meetmete rakendamisel on võimalik mõjusid vähendada.

Kavandatava tegevusega ja planeerimisdokumendi elluviimisega tekkivad mõjud eeldatavalt keskkonnataluvust ei ületa.

Planeeritud ehitised ei tekita ülenormatiivset müra, vibratsiooni ega keskkonnaheitmeid. Planeeritud ehitistega ei kaasne saasteriski. Peamiselt ehitustööde ajal tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

12.7 Keskkonnaameti lähteseisukohtade järgimine

Keskkonnaamet andis detailplaneeringu algatamise eel oma seisukoha 13.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/24208-2 „Seisukoht Holstre külas Biopuhasti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ (vt lisa 5).

Keskkonnaamet tutvus esitatud otsuse eelnõu ja selle lisaga ning on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Keskkonnaamet palus arvestada järgmiste tingimuste ja märkustega:

„Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel on kinnistule registreeritud III kategooria elupaigad (registrikoodid vastavalt KLO9119808, KLO9119809 ja KLO9119807, KLO9119810).

1. KSH eelhinnangu peatükis 3.5.4 „Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale“ tuuakse välja, et tagada edasiste tegevuste efektiivne korraldus tuleb sätestada tingimusena, et „sigimisveekogude kallaste kahjustamise rasketehnikaga keelatud, tiigi kaldatsoonis rasketehnikaga töid vältida perioodil aprill - september. Vältimatutel juhtudel kaasata liigiekspert, kes saab kaaluda tööde perioodiks eritingimuste määramise võimalusi, koostöös Keskkonnaametiga.“ Piiritlemata III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse, seega tuleb tingimusega arvestada.

2. KSH eelhinnangu peatükis 3.5.3 „Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus“ on väljatoodud, et kõrghaljastuse raiet tuleb vältida perioodil 15.04. – 15.07. Looduskaitseaduse § 55 lg 61 p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud, seega tuleb tingimusega arvestada.

3. KSH eelhinnangu peatükis 3.5.3 rohevõrgustiku kohta tooduga võib nõustuda osas, et planeeringuala hõlmab rohevõrgustikust vaid marginaalse osa, ning seetõttu ei vähene märkimisväärselt rohevõrgustiku elementide looduslike alade osakaal.

Küll aga ei saa täiel määral nõustuda väitega, et kavandatav tegevus võrgustiku toimeefektiivsust ei vähenda ka juhul kui elamuvalade õuealad tarastatakse.“

Eesti riigimaanteede loomaohhtlikkuse kaardirakenduse andmetel toimub planeeringualaga külgneval Viljandi-Rõngu tee lõigul palju kokkupõrkeid metskitsedega. Järelikult on ala oluliseks suurulukite liikumisteks. Planeeringu realiseerumise korral ulukite liikumisteed muutuvad, nihkudes tõenäoliselt põhja poole, kuna lõuna pool paikneb Holstre tiheasustusal.

Ulukite liikumisteede muutumisega muutub teatud määral ka rohevõrgustiku toimeefektiivsus. Kuna planeeringuala ümbritsev mosaiikne maastik on metskitsedele elu- ja liikumisalaks igati sobiv, siis barjääriefekti eeldatavalt ei teki, ja tuleb nõustuda KSH eelhinnanguga, et avalduvad keskkonnamõjud ei ole eeldatavalt olulised. Siiski tuleb planeeringu elluviimisel arvestada, et võivad sageda metsaloomade sattumised hoovidesse, kuna hooned paiknevad ulukite harjunud liikumisteedel, ja lähedase maanteelõigu loomaohhtlikkus muutub teadmata suunas.“

Planeeringu lahendus arvestab esitatud tingimustega. Leevendavad meetmed on kirjeldatud punktides 12.3 ja 12.4.

13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

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

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

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

14 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus. Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seadmine.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb ühiskommunikatsioonide rajatiste omanike kasuks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus, mis on vajalik tehnorajatiste ehitamiseks, ümberehitamiseks ja hooldamiseks (veetorustikud, elektri maakaabelliinid, side maakaabelliinid) seada enne kinnistu müüki. Kitsenduste ulatuse määramisel võtta aluseks rajatise kaitsevöönd.

14.1 Juurdepääsutee servituut

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 10 on uute üksikelamukruntide pos 1 kuni pos 6 ning pos 8 ja pos 9 juurdepääsuks planeeritud teeservituudi vajadus. Servituudid on planeeritud tähtajatuna ja uute kinnistute igakordsete omanike kasuks.

14.2 Planeeritud servituudi vajadus liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks

14.2.1 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste servituudi vajadus

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 7 on planeeritud seada OÜ-le Ramsi VK liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Kitsenduse ulatus vastab torustike kaitsevööndile.

14.2.2 Elektrirajatiste servituudi vajadus

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 7 ja pos 10 ning kinnistul Holstre tee 10 on planeeritud seada uute elektrivarustuse liinide omanikule Elektrilevi OÜ-le liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 7 tuleb planeeritud tänavavalgustuse rajatiste ehitamiseks, ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus Viljandi Vallahaldus kasuks.

14.2.3 Siderajatiste servituudi vajadus

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 7 ja pos 10 on planeeritud seada uute sideliinide omanikule Enefit AS-le liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

15 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

15.1 Üldsätted

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

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

Detailplaneeringu elluviimise rahastab arendaja ja kohalik omavalitsus. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

15.2 Planeeringu elluviimise eeltingimused

Planeeringu kehtestamise ja elluviimise eeltingimuseks on, et planeeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib Viljandi Vallavalitsusega PlanS § 131 lõikest 2 tuleneva halduslepingu ning rajab ja ehitab omal kulul välja detailplaneeringukohase taristu: juurdepääsuteed ja nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised.

15.3 Krundi pos 7 kasutamine

Krunt pos 7 on planeeritud uute üksikelamukruntide omanike ühises omandis mõttelises osades. Krundi pos 7 rajatiste rajamine on arendaja/krundi omanike kohustus.

15.4 Riigiteest tulenevad tingimused ja leevendusmeetmed planeeringu elluviimisel

Planeeringu elluviimisel eemaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist ristumiskohal nähtavust piiravad takistused (puud, võsa).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnatakse vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu menetluse käigus tellitakse põhilahendusele müralevi modelleerimise analüüs maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks pärast detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamise kohta valla poolt tehtud otsust. Põhilahenduses kavandatakse planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

15.5 Kahjulikud mõjutused

Planeeringu elluviimisel ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele (piirinaabrid).

KOOSTAS

(allkirjastatud digitaalselt)
Olav Remmelkoo
506 9191