

Väikemõisa katastriüksuse detailplaneering

Väikemõisa mõisa peahoone, 20. saj I pool (registri nr 14639) kaitsevöönd

Viljandi valla detailplaneeringute registri nr DP274



Foto 1 – Vaade planeeringualale idast, alus: Maa-amet_kaldaerofoto_20200327_ID2900101.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Viljandi Vallavalitsus
Tellija	Sihtasustus Perekodu, registrikood 90011198 Vabaduse plats 4, 71020 Viljandi linn
Objekti asukoht	Viljandi vald, Peetrimõisa küla
Koostaja	Projektikoda OÜ, 12267932 Muinsuskaitse tegevusluba E 957/2012 Tallinna 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2020-08-15
Volitatud arhitekt 7	Olav Rimmelkoor Muinsuskaitse tegevusluba VS 284/2007 +372 506 9191, olav@projektikoda.eu

KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

(AI_20200815_DP_Seletuskiri.pdf)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1	Üldosa	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2.1	Algamise korraldus	4
1.2.2	Olemasolev olukord	5
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetiline uuring	5
1.2.4	Üldplaneering	5
1.2.5	Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused	6
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	6
2.1	Planeeringuala ulatus	6
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	6
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED	7
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
4.1	Krundi jaotuse planeeritud muudatused	7
4.2	Planeeritud kruntide andmed	8
5	HOONESTUSALAD	8
5.1	Krundi pos 1 hoonestusalad	8
5.2	Krundi pos 2 hoonestusalad	8
5.3	Krundi pos 3 hoonestusala	8
6	EHITUSÕIGUS	8
6.1	Üldised nõuded	8
6.2	Krundi pos 1 (16880 m ²) ehitusõigus	9
6.3	Krundi pos 2 (19981 m ²) ehitusõigus	9
6.4	Krundi pos 3 (6901 m ²) ehitusõigus	9
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE	9
7.1	Juurdepääsuteed	9
7.2	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
7.2.1	Olemasolevad vee ja kanalisatsiooni liinirajatised	10
7.2.2	Planeeritud kruntide olmevee varustus	10
7.2.3	Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimine	10
7.2.4	Tulekustutusvesi	10
7.2.5	Sademevee ärajuhtimine	11
7.3	Elektrivarustus	11
7.3.1	Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid	11
7.3.2	Planeeritud kruntide elektrivarustus	11
7.3.3	Välisvalgustus	11
7.4	Soojavarustus	12
7.5	Sidevarustus	12
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	12
8.1	Üldosa	12
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel	12
8.2.1	Tingimused hoonetele	12
8.2.2	Tingimused rajatistele	13
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	13
9.1	Üldosa	13
9.2	Riigitee 24207 Peetrimõisa tee	13
9.3	Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud	14

9.3.1	Krundi pos 2 juurdepääs riigiteelt	14
9.3.2	Kruntide pos 1 ja pos 3 juurdepääsud	14
9.4	Parkimine	14
9.4.1	Krundi pos 1 parkimine.....	14
9.4.2	Krundi pos 2 parkimine.....	14
9.4.3	Krundi pos 3 parkimine.....	15
9.5	Lahenduse vastavus Maanteeameti lähteseisukohtadele	15
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	16
10.1	Haljastus	16
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus.....	16
11	KUJAD	16
11.1	Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine	16
11.2	Omapuhastite kujad.....	17
12	MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	17
12.1	Mälestised ja nende kaitsevöönd.....	17
12.2	Muinsuskaitse eritingimused.....	17
12.3	Detailplaneeringuga kavandatavate muudatuste vastavus eritingimustele	17
13	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	18
13.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang	19
13.2	Müra ja vibratsioon	19
13.3	Radoonioht	19
13.4	Insolatsioonitingimused	19
13.5	Krundil pos 3 paiknevate puurkaevude kaitse.....	19
14	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED	20
15	KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	20
16	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	20

B JOONISED

1. PÕHIJONIS 1 : 1000 (*B1_20200815_VaikemoisaDP_pohijoonis.pdf*)

C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldus nr 2-3/452 Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine koos lisaga (*Lisa1_DP274_algat_korraldus.pdf, Lisa1_DP274_lisa_ap.pdf*)
2. Muinsuskaitseameti 05.06.2020 kiri nr 5.1-17.5/25-1 „Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ (*Lisa2_2020-06-05_MKA_tingimused.pdf*)
3. Maanteeameti 3.07.2020 kiri nr 15-2/20/27059-2 „Seisukohtade väljastamine Väikemõisa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“ (*Lisa3_2020-07-03_MNT_seisukohad.pdf*)
4. Tugiplaan 1 : 2000 (*Lisa4_20200815_DP_Tugiplaan.pdf*)
5. Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Projektikoda OÜ Töö nr 2020-08-15, seletuskiri, asendiskeem, illustreeriv joonis (*Lisa5_07122020_16_56_49_26680_Vaikemoisa_DP_MKET.asice*)
6. Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevude andmed (*Lisa6_PK6033_andmed.pdf, Lisa6_PK50885_andmed.pdf*)
7. Eesti Energia AS liitumisleping nr 141385 (*Lisa7_EE_Liitumisleping_nr141385.pdf*)
8. Elion Ettevõtte Aktsiaselts kliendileping nr 19612341 (*Lisa8_Elion_kliendileping_nr19612341.pdf*)

SELETUSKIRI

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“.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topogeodeetiline uuring, üldplaneering, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

1.2.1 Algatamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldusega nr 2-3/452 Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine (vt lisa 1).

Algatamisel seatud lähteseisukohad:

„... 2.1. vajadus ja eesmärk: detailplaneering koostatakse katastriüksuse jagamiseks kruntideks ja nendele ehitusõiguse määramiseks;

2.2. ülesanded: detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 15 ja 17 sätestatud ülesanded;

2.3. uuringute vajadus: teostada maa-ala geodeetiline mõõdistamine;

2.4. detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: 2020 - 2021 aasta jooksul;

2.5. detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu planID on DP274.

2.6. Ehitusõigus:

2.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarve/otstarbed – elamumaa, ärimaa, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste maa;

2.6.2. ehitiste suurim lubatud arv krundil – tingimusi ei seata;

2.6.3. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind - tingimusi ei seata;

2.6.4. ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus – 8m;

2.6.5. ehitiste suurim lubatud sügavus – tingimusi ei seata.

2.7. Hoonete minimaalne kaugus krundi piirist – 4 m. Riigimaanteega piirneval alal tuleb lähtuda Maanteeameti poolt väljastatavatest tingimustest, nende puudumisel riigimaantee kaitsevööndi ulatusest. Hoonestusala ei ole lubatud kavandada selliselt, et planeeritav hoonestus sulgeks vaated riigimaanteelt kultuurimälestistele nr 14639 ja nr 14640.

2.8. Tehniline taristu – lähtuda võrgu valdaja tehnilistest tingimustest.

2.9. Liikluskorraldus – olemasolev juurdepääs riigimaantelt 24207 (Peetrimõisa tee).

2.10. Haljastus – hoonete juurdepääsutee ääres olev allee tuleb säilitada.

2.11. Arhitektuursed nõuded – kultuurimälestiste puhul ja nende piiranguvööndis lähtuda Muinsuskaitseameti tingimustest. ...“

1.2.2 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord planeeringualal on kirjeldatud lisa 4 Tugiplaan ning lisa 5 Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Planeeringuala kohta kehtib käesoleva töö koostamise ajal varem koostatud detailplaneering (OÜ Visioonprojekt töö nr 23-08 „Väikemõisa Väikelastekodu kinnistu detailplaneering“). Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering käesoleva detailplaneeringu planeeringuala ulatuses kehtetuks.

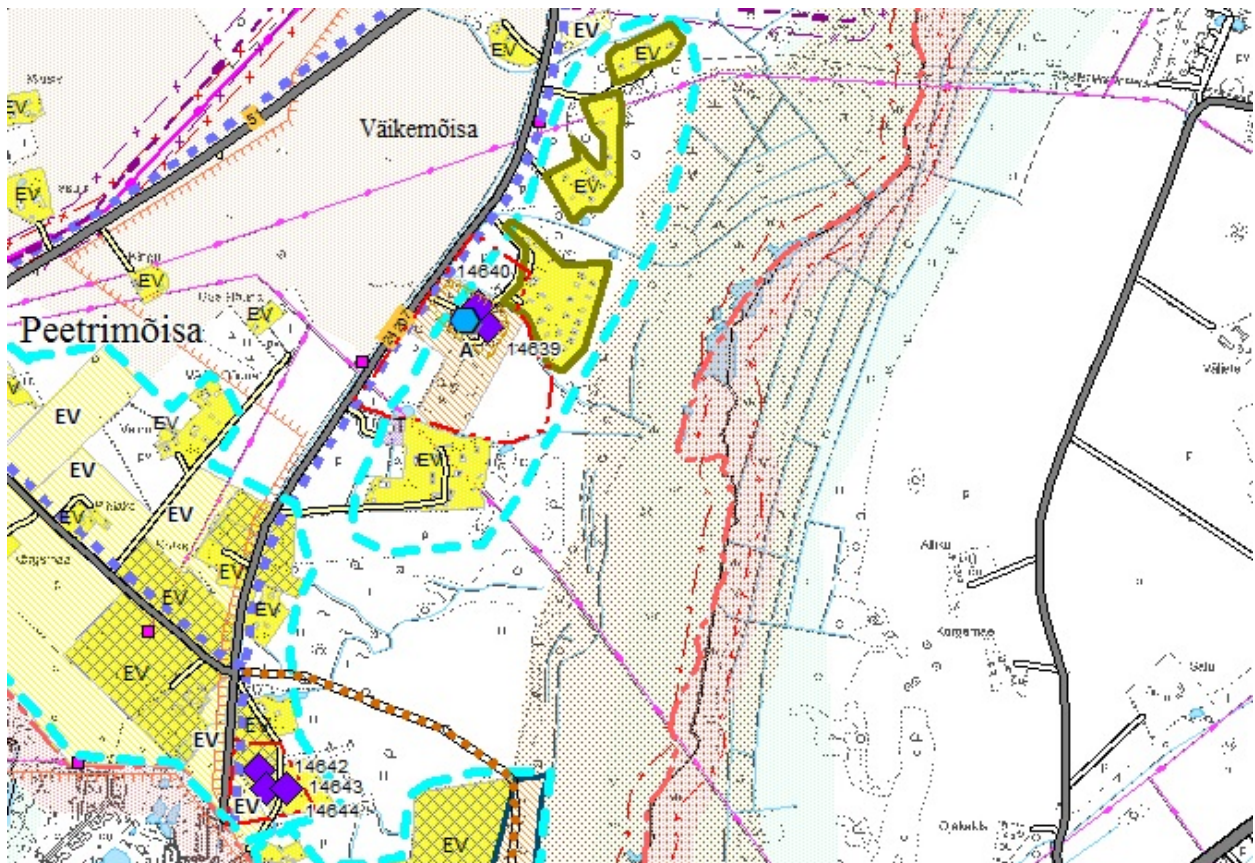
1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD20182, Viljandi vald Peetrimõisa küla Väikemõisa (71501:002:0840) geodeetiline alusplaan, 13.09.2020, koordinaadid L-EST, kõrgus EH2000. Topo-geodeetiline uuring on koostatud vahetult enne detailplaneeringu koostamisele asumist ja on aktuaalne.

1.2.4 Üldplaneering

1.2.4.1 Planeeringualal kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.



Skeem 1 - Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu kaardist <https://www.viljandivald.ee/saarepeedi-uldplaneering>

LEPPEMÄRGID:

Tehnilised infrastruktuurid	Loodus- ja kultuuriväärtused	Maakasutus
Riigimaantee	Roheline võrgustik (T2 -piirkondlik tasand, T3 - kohalik tasand)	Elamuala (EV- väikeelamu ala, EK-korruselamu ala)
Riigimaantee number	Maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik	Reserveeritud elamuala (EV-väikeelamu ala, EK-korruselamu ala)
Avalikuks kasutuseks määratud tee	Väärtuslik põllumaa (mullaviljakus 45-49 hindepunkti)	Tootmisala
Kõrgepinge elektriliin	Arhitektuurimälestis ja reg. nr	Reserveeritud üldkasutatavate ehitiste ala
Keskpinge elektriliin	Piirangud	Munitsipaalomandisse taotletav ala
Kavandatav elektriliini trass	Veekogu ehituskeeluvöönd 50 m	Kehtestatud detailplaneeringud okt. 2008
Alajaam	Kõrgepinge elektriliini kaitsevöönd 25 ja 40 m	Aiandusühistus
Tuletõrje veevõtu koht	Kavandatava kõrgepinge elektriliini kaitsevöönd 40 m	
Kavandatav reovee kogumise ala	Kultuurimälestise piiranguvöönd	
Kavandatav tee		
Kavandatav kergliiklustee		

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks reserveeritud üldkasutatavate ehitiste ala (A).

Planeeringuala jääb kavandatavale reovee kogumisalale.

Riigimaantee 24207 Peetrimõisa tee idaküljel on üldplaneeringus kavandatud kergliiklustee. Tee rajamine ei kuulu käesoleva detailplaneeringu eesmärkide hulka.

1.2.4.2 Koostatav Viljandi valla üldplaneering

25.10.2017 moodustus Viljandi valla, Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla ühinemisel Viljandi vald, mis on Kolga-Jaani valla (ja Saarepeedi valla) õigusjärglane.

Viljandi valla üldplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi Vallavolikogu poolt 25.04.2018 otsusega nr 69.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek (PlanS § 82 alusel) toimus 29.05 - kuni 05.07.2020. Üldplaneering on vastu võetud Viljandi vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319.

Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas. Koostatav üldplaneering järgib piirkonna arengu osas üldjoontes kehtivat Saarepeedi valla üldplaneeringut. Koostatava üldplaneeringu kaardil on käesoleva detailplaneeringu planeeringuala ulatuses kajastatud maa-ala juhtotstarve ÜH – haridus- ja kultuuriasutuste maa, mis vastab olemasolevale maakasutusele. Juhtotstarve on maa-ala kruntide valitsev kasutamise sihtotstarve. Juhtotstarve ei välista ka muud (valitseva otstarbega sobivat) üldise ja avaliku huviga maa maakasutuse sihtotstarvet.

1.2.5 Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on „Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“, Projektikoda OÜ töö nr 2020-08-15 (vt lisa 5).

2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldusele nr 2-3/452 Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine lisatud asendiplaanil.

Planeeringuala suurus on 43762 m² ning see haarab olemasoleva Väikemõisa katastriüksuse (71501:002:0840). Vt lisa 4 Tugiplaan.

2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamiseks Viljandi Vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohtade kohaselt on koostatava detailplaneeringu eesmärkideks jagada Väikemõisa katastriüksus olemasolevat hoonestust ja selle kasutamise vajadusi järgivateks kruntideks ning määrata nendele kruntidele ehitusõigus. Lahendus vastab algatamisel püstitatud eesmärkidele.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 15 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;
- 15) miljöövärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;
- 17) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus lähtub huvitatud isiku ja kinnistu omaniku Sihtasustus Perekodu eesmärkidest.

Lahenduse sisuks on:

- määrata eraldi krunt muinsuskaitse alla võetud kinnismälestistele ja mõisapargile, edasise võõrandamise eesmärgiga;
- määrata eraldi krunt ja ehitusõigus mõisahooned ja ka naabruses asuvat eluhoonestust teenindavatele puurkaevudele-pumplale ning anda see üle vee-ettevõttele;
- määrata eraldi krunt ja ehitusõigus Sihtasustus Perekodu praegusele hoonetele ning uuele majandushoonele (puukuur-garaaž);
- võimaldada sihtasutusel Sihtasutusel Perekodu rajada mõisahoonetest sõltumatud tehnosüsteemid ja võimalusel eraldi juurdepääs.

Lahendus vastab Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korralduses nr 2-3/452 Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine püstitatud lähteseisukohtadele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule, ei ole vastuolus piirkonna üldise arenguvisioniga ja täpsustab kehtivat üldplaneeringut lähiaastate tegevuste osas.

Lahenduse väljatöötamise aluseks on „Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (Projektikoda OÜ töö nr 2020-08-15) ning eritingimuste kooskõlastamisel Muinsuskaitseameti poolt esitatud nõuded.

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolev Väikemõisa katastriüksus (71501:002:0840) on planeeringuga jagatud kolmeks krundiks vastavalt olemasolevate ehitiste teenindamise vajadustele.

Planeeringuga moodustatud krundile pos 1 jäävad olemasolevad peremajad, moodustatud krundile pos 2 jäävad olemasolevad Väikemõisa mõisa hooned ning moodustatud krundile pos 3 jäävad puurkaevud ja pumpla.

4.2 Planeeritud kruntide andmed

Krundi tähis	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed
pos 1	16880 m ²	ÜP - sotsiaaltoetuskandeametuse maa
pos 2	19981 m ²	ÄK – toitlustus ja teenindushoone maa ÄM – majutushoone maa ÜH - asutuse maa EP – üksikelamu maa
pos 3	6901 m ²	OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa
	Pindalad kokku 43762 m²	

5 HOONESTUSALAD

Hoonestusalade paiknemine ja mõõtmed vt joonisel 1, Põhijoonis.

5.1 Krundi pos 1 hoonestusalad

Krundil pos 1 on piiritletud 4 hoonestusala:

- olemasoleva peremaja nr 1 (ehitisregistri kood 120617415) hoonestusala 500 m²;
- olemasoleva peremaja nr 2 (ehitisregistri kood 120617418) hoonestusala 500 m²;
- mängupaviljoni (ehitisregistri kood 112027330) hoonestusala (234 m²);
- hoonestusala (234 m²) krundi kirdeosas, mis võimaldab püstitada uue abihoone.

5.2 Krundi pos 2 hoonestusalad

Krundil pos 2 on piiritletud 3 hoonestusala:

- Väikemõisa Väikelastekodu (ehitisregistri kood 120713459, mõisa peahoone) hoonestusala (375 m²);
- Väikemõisa mõisa abihoone (ehitisregistri kood 120720540 ja kood 120172247, mõisa-aegne abihoone) hoonestusala 424 m²;
- abihoone (ehitisregistri kood 112027329, 1998) hoonestusala 114 m².

Vastavuses muinsuskaitse eritingimustega järgivad krundil pos 2 hoonestusalad üldjoontes olemasolevate Väikemõisa mõisa hoonete välisperimeetrit, kuid võimaldavad vajadusel ka mälestisega sobivaid ümberehitusi või detaile lisada. Ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ja alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ehitiste (madal terrass, aiapaviljon) paigutamine mõisahoone krundil on lubatud ka väljaspool hoonestusalasid.

5.3 Krundi pos 3 hoonestusala

Krundil pos 3 on piiritletud 2 hoonestusala:

- puurkaev-pumpla hoonestusala 23 m² olemasoleva pumpla asukohas. Pumplas asuv puurkaev on ehitisregistrisse kantud rajatisena (ehitisregistri kood 220617635).
- olemasoleva kuuri hoonestusala 105 m²

6 EHITUSÕIGUS

6.1 Üldised nõuded

Käesolev detailplaneering määrab ehitusõiguse kõigil moodustatavatel kruntidel.

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krunti 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 kõrgusarv hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

6.2 Krundi pos 1 (16880 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÜP - sotsiaalhoolekandeametuse maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **4**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **1470 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **pereelamud 8,5 m maapinnast (ca +86,00 Abs k)
aiamaja 7,0 m maapinnast (ca +82,00 Abs k)
uus abihoone 8,0 m maapinnast (ca +83,00 Abs k)**

6.3 Krundi pos 2 (19981 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÄK – toidlustus ja teenindushoone maa
ÄM – majutushoone maa
ÜH - asutuse maa
EP – üksikelamu maa**
- Sihtotstarvete osakaalu ei määratleta. Sihtotstarvet ÜH ei kasutata teistega samaaegselt.
- Hoonete suurim lubatud arv **3**
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **950 m²**
 - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **kõigil hoonetel olemasolev**

6.4 Krundi pos 3 (6901 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **2**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **125 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **olemasolev**

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 planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

7.1 Juurdepääsuteed

Olemasolevate juurdepääsuteede kirjeldus ning planeeringualal moodustatud kruntidele riigimaanteelt juurdepääsu lahenduse kirjeldus ja põhjendused vt seletuskirja punktides 9.3 ja 9.5. Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud on kujutatud joonisel 1, Põhijoonis.

7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

7.2.1 Olemasolevad vee ja kanalisatsiooni liinirajatised

Planeeringualal olemasolevaid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikke ei asu.

Väikemõisa katastriüksusel (71501:002:0840) asub 2 töötavat puurkaevu, mis on kantud keskkonnaregistrisse (keskkonnaregistri koodid PRK0006033 ja PRK0050885). Registri väljavõtteid seisuga 07.12.2020 vt lisa 6. Puurkaevudele ei ole moodustatud sanitaarkaitseala. Mõlemale kaevule on planeeringu koostamise ajal määratud hooldusala ulatusega 10 m.

Puurkaevudest on tagatud Väikemõisa katastriüksusel asuvate hoonete veevarustus ning planeeringualast lõunasse jäävate väikeelamute veevarustus.

Väikemõisa katastriüksuse reovee kanaliseerimine on olemasolevalt lahendatud mõisa peahoonest u 20 m kagus asuva omapuhasti baasil. Sama puhasti teenindab nii endise mõisa hooneid kui ka katastriüksuse lõunaosas asuvaid peremaju.

7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus

Kruntide pos 1 ja pos 2 olmevee varustus on planeeritud olemasolevate puurkaevude ja pumppla baasil. Puurkaevudele on planeeringuga moodustatud eraldi krunt (pos 3).

Pumpla ja torustikud on planeeritud erinevas omandis olevaid hooneid teenindavateks ühisveevärgi torustikeks. Ühisveevärgi veetorustikul on kaitsevöönd - ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks - mille ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m. Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

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

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb enne kinnistu müüki seada olemasoleva torustiku omanikule liinirajatisise ümberehitamiseks ja hooldamiseks notariaalne maakasutusõigus.

7.2.3 Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimine

Krundi pos 1 hoonete reovee kanaliseerimine on planeeritud lahendada lokaalselt: kinnistu kirdeossa planeeritud reoveepuhasti (septiku ja imbväljaku) baasil.

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud 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“, mille ulatust arvestatakse rajatisise või seadme välispiirjoonest. Kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatata transpordihooned.

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

Krundile pos 1 planeeritud reoveepuhasti on omapuhasti, mille reostuskoormus on kuni 49 ie (inimekvivalenti) ja mille kuja ulatus on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 § alusel 5 meetrit. Planeeritud omapuhasti läheduses salvkaeve ei asu.

Krundi pos 2 hoonete reovee kanaliseerimine on lahendatud olemasoleva septiku ja imbväljaku baasil. Kuna septiku tühjendamine on reljeefi tõttu raskendatud, on planeeritud võimalus septikut põhjasuunas reljeefis ülespoole nihutada. Krundi pos 2 omapuhasti kuja ulatus keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 § alusel on 5 meetrit.

7.2.4 Tulekustutusvesi

Hoonete välise tulekustutusvee saamine on planeeritud tagada Väikemõisa katastriüksusel asuvast, juurdepääsutee lähedusse jäävast 3x55 m³ tuletõrjeveevõtukoolest.

Tuletõrjeveevõtukoht tagab olemasolevate hoonete vajaliku välise tulekustutusvee.

Tuletõrjeveevõtukohtadele on planeeritud kindlustada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata niihoonete välise kui ka sisese tulekustutusvee kogused ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

7.2.5 Sademevee ärajuhtimine

Kruntide pos 1 ja pos 2 sademevesi valgub murupinnal reljeefi kalde tõttu kagusuunas. Krundil pos 1 asuvate peremajade katuste sademevesi on suunatud lokaalsesse sademevee torustikku, mille eelvooluks on krundi edelapiiril asuv kraav. Krundil pos 2 sademevee kogumist ei ole planeeritud.

7.3 Elektrivarustus

7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid

Planeeringualal asub olemasolevalt Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin (objekti nimi 266MPHK, väline tunnus MKL213736180). Liinist põhjustatud kitsenduse ulatus vt joonis Lisa 4, Tugiplaan. 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> kooskolastada 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-kaitsevööndis-tegutsemiseks>.

Detailplaneeringuga moodustataval krundil tuleb enne kinnistu müüki seada Elektrilevi OÜ-le olemasoleva maakaabelliini rajatise (266MPHK) ümberehitamiseks ja hooldamiseks notariaalne maakasutusõigus.

Liitumiskilpide teenindamiseks on Elektrilevi OÜ-le kindlustatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Väikemõisa katastriüksuse (71501:002:0840) elektrivarustus toimub käesoleval ajal ja on planeeritud Viljandi Lasteabi- ja Sotsiaalkeskuse ning Eesti Energia AS vahel 09.07.2008 sõlmitud võrgulepingu nr 141385 alusel (vt lisa 7). Võrguühenduse läbilaskevõime (3x160 A) on piisav.

2011. aastal on paigaldatud eraldi liitumiskilbid ja arvestid:

- olemasolevale puurkaev-pumplale
- olemasolevatele peremajadele (ehitisregistri kood 120617415 ja 120617418) ning
- mõisa peahoonele (ehitisregistri kood 120713459) ja abihoonetele (ehitisregistri kood 120720540 ja 120172247)

Liitumiskilpide ja hooned varustavate tarbijatele kuuluvate kaablite asukohta ei ole planeeritud muuta.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb enne kinnistu võõrandamist seada liinide igakordsele omanikule olemasoleva liinirajatise ümberehitamiseks ja hooldamiseks notariaalne maakasutusõigus.

7.3.3 Välisvalgustus

Väikemõisa katastriüksusel on olemasolevalt rajatud valgustusmastidel välisvalgustuse liin peremajade liitumise baasil. Planeeritud lahenduses jääb liin osaliselt kruntidele pos 2 ja pos 3. Moodustatavatel kruntidel tuleb enne kinnistu võõrandamist seada liini omanikule olemasoleva liinirajatise ümberehitamiseks ja hooldamiseks notariaalne maakasutusõigus.

Uusi valgustusmastidel välisvalgustuse rajatise ei ole planeeritud. Hoonete sissepääsud on planeeritud valgustada hoonete külge paigaldatavate välisvalgustitega.

7.4 Soojavarustus

Kaugküttega liitumise võimalused ei ole mõistlikud. Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

7.5 Sidevarustus

Planeeringualal asub olemasolevalt Telia Eesti AS Sideehitis (maakaabelliin, väline tunnus 125775561). Liinist põhjustatud kitsenduse ulatus vt joonis Lisa 4, Tugiplaan. Liinirajatis säilib muutmata kujul.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 14:

„... Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal - 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni“.

Sideehitise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringuga moodustataval krundil tuleb enne kinnistu müüki seada Telia Eesti AS-le olemasoleva maakaabelliini rajatise ümberehitamiseks ja hooldamiseks notariaalne maakasutusõigus.

Väikemõisa katastriüksuse (71501:002:0840) sidevarustus toimub käesoleval ajal ja on planeeritud Sihtasutus Perekodu ning Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi vahel 11.07.2012 sõlmitud kliendilepingu nr 19612341 alusel (vt lisa 8).

Moodustatavate kruntide telefonside on planeeritud mobiilside baasil.

8 EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

8.1 Üldosa

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel 1, Põhijoonis.

Ehitatavad ehitised peavad kogu kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ja ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

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

Hoone tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Ehitussoovi korral tuleb hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga. Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist tuleb tagada hoone jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel

8.2.1 Tingimused hoonetele

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded.
- Krundidel pos 1 ja pos 3 hoonete püstitamine, ümberehitus ja laiendamine tuleb projekteerida tervikut arvestades, kaasaegse funktsionaalsusega ning sobival arhitektuursel tasemel.
- Krundil pos 2 asuvad riikliku kaitse all olevad ehitismälestised Väikemõisa mõisa peahoone (20. saj I pool, registri nr 14639) ja Väikemõisa mõisa abihoone (20. saj I pool, registri nr 14640). Krundi pos 2 hoonete projekteerimisel tuleb aluseks võtta käesoleva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Lisa 5).

- Mõisa peahoone ja abihoone välisviimistluse materjalid peavad järgima hoonete mahtude algset välisviimistlust. Mõisahoonete kaasajastamiseks rajatud rajatiste ja mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevate täiendavate abihoonete välisviimistlus näha ette ajaloolisesse keskkonda sobivate traditsiooniliste materjalidega ning elu- ja avalikele hoonetele sobiva arhitektuurikvaliteediga. Rajatiste ja täiendavate abihoonete viimistlusmaterjalide valikul ajaloolisi ehitisi mitte kopeerida. Mitte kasutada muinsuskaitsele vastuvõetamatuid imiteerivaid materjale.
- Mõisa peahoonel ja abihoonel peab säilima algne katusekuju. Mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevad täiendavad abihooned näha planeeringus ette lihtsa traditsioonilise viilkatusega.
- Mõisa peahoonest krundi loodeosas eraldi asetsevate ehitiste (peremajad, aiamaja ja uus abihoone) välisviimistluses kasutatavatele materjalidele tingimusi ei seata. Hoonemahtude välisviimistlus on ette nähtud keskkonda sobivate materjalidega ja avalikku ruumi sobiva kvaliteeditasemega.

8.2.2 Tingimused rajatistele

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima tuleohutusnõudeid.
- Krundi pos 2 rajatiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta käesoleva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Lisa 5). Mõisakompleksi uue krundi ümber ei ole piirdeid planeeritud. Mõisa kompleksis piirete rajamine toob selle kujunduslikus tervikus kaasa märkimisväärsed muutused ning takistab ümbritseva keskkonna tervikmulje säilimist. Piirete kavandamine ei aita tagada kinnismälestise kaitsevööndi eesmärki, milleks on:
 - kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
 - kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine.

9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Projekteeritud hoonetest lähtuv krundisisesest liikluskorralduse lahendus tuleb esitada ehitusprojektis. Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Vallavalitsus lähteseisukohad Maanteeametilt ja Maanteeamet väljastas seisukohad 03.07.2020 kirjaga nr 15-2/20/27059-2 (vt lisa 3). Lahenduse vastavus lähteseisukohtadele vt punktis 9.5.

9.2 Riigitee 24207 Peetrimõisa tee

Planeeringuala piirneb vahetult riigi kõrvalmaanteega nr 24207 (Peetrimõisa tee). Liiklus teel on kahesuunaline. Riigitee keskmine liiklussagedus oli 2019. aastal 375 autot/ ööpäevas.

Detailplaneeringus on kajastatud olemasoleva riigitee kaitsevöönd (vt Lisa 4, Tugiplaan ja joonis 1, Põhijoonis). Riigitee kaitsevööndi ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Joonisele 1 on kantud riigitee vaba ruumi vähim laius (interpoleeritud ja ümardatud 4,6 m) vastavalt maanteede projekteerimismuutnormide tabelile 2.17 (kiiruspiirang 90 km/h, liiklussagedus alla 750 autot/ööp, lähtetase hea). Riigitee 24207 Peetrimõisa tee külgnähtavus vastavalt maanteede projekteerimismuutnormide tabelile 2.14 on tagatud.

Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) kavandatavad leevendusmeetmed tuleb ehitusprojekti seletuskirjas kirjeldada vastava vajaduse korral (sh vajadusel näidata joonistel).

Projektis tuleb lisada selgitus, et tee omanik 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 arendaja.

9.3 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud

Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud sõidukitele on kujutatud joonisel 1.

9.3.1 Krundi pos 2 juurdepääs riigiteelt

Moodustatud krundile pos 2 avalikult teelt pääs on planeeritud olemasoleva Väikemõisa katastriüksuse (71501:002:0840) juurdepääsu asukohas riigimaantee nr 24207 Peetrimõisa tee 1,194 kilomeetril põlispuudega ääristatud mõisaallee mööda.

Antud juurdepääsu asukohta ja tee iseloomu ei ole planeeritud muuta (vt seletuskirja punktis 7.1). Allee omab ajaloolise mõisakompleksi iseloomuliku osana kultuuriväärtust.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee. Juurdesõidutee peab võimaldama üldjuhul juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele hoone(te)sse. Umbtee puhul peab tee lõpus olema tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus pöörderaadiusega 12m. Tuletõrjevahendite juurdepääsuks rajatava tee projekteerimisel tuleb arvestada sõiduki üldmassiks vähemalt 22 tonni ja teljekoormuseks vähemalt 10 tonni.

Kanaliseerimise puhastusveoki üldmassiks tuleb arvestada vähemalt 40 tonni.

9.3.2 Kruntide pos 1 ja pos 3 juurdepääsud

Planeeritud krundijaotuse realiseerimisel jääb sissesõidutee krundile pos 2. Kruntidele pos 1 ja pos 3 pääsuks on planeeritud servituutide seadmise vajadus.

Joonisele 1 on kantud juurdepääsutee mahasõidu nähtavuskaugused (nähtavuskolmnurgad).

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi maanteede projekteerimismid) punktile 5.2.7.1 ja tabelile 5.1 (projektkiirus 90 km/h, lähtetase rahuldav) on:

- vasakpööraja vähim peateele avanev nähtavuskaugus (nähtavus) vasakule 190 m;
- vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule 320,0 m.

Krundile pos 1 on avalikult teelt planeeritud jalgteed ja maanteekraavile purre.

Vastavalt Maanteeameti 03.07.2020 kirjaga nr 15-2/20/27059-2 antud seisukohtadele (vt lisa 3) tuleb kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Planeeringu elluviimist kavandatakse arendajate vahenditest.

9.4 Parkimine

Sõidukite parkimine tagatakse kinnistute siseselt. Riigiteel parkimist, sh manööverdamist ei ole planeeritud. Parkimismormatiivi täitmise lahendus tuleb anda ehitusprojektis.

9.4.1 Krundi pos 1 parkimine

Hoolekandeametuse krundi parkimismormatiiviks on standardi EVS 843 tabeli 9.1 (väike-elamute ala) alusel 1 parkimiskoht hoone suletud brutopindala iga 170 m² kohta. Krundi pos 1 eluhoonete eeldatav suletud brutopindala kokku on ca 1000 m² ja standardijärgne krundi parkimismormatiiv on 6 kohta. Parkla on planeeritud krundi põhjaosas.

9.4.2 Krundi pos 2 parkimine

Detailplaneeringu koostamise ajal ei ole krundi tulevane kasutamise otstarve lõplikult otsustatud.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on ÄK – toitlustus ja teenindushoone maa, ÄM – majutushoone maa, ÜH - asutuse maa, EP – üksikelamu maa.

Krundi pos 1 äri- või eluhoonete eeldatav suletud brutopindala kokku on ca 920 m².

Äriotstarbelise krundi (majutus, koolitus) parkimismormatiiviks on standardi EVS 843 tabeli 9.1 (väike-elamute ala) alusel 1 parkimiskoht hoone suletud brutopindala iga 70 m² kohta.

Hoolekandeesutuse krundi parkimismormatiiviks on standardi EVS 843 tabeli 9.1 (väike-elamute ala) alusel 1 parkimiskoht hoone suletud brutopindala iga 170 m² kohta.

Üksikelamu parkimiskohtade arvuks on standardi EVS 843 tabeli 9.2 (väike-elamute ala) alusel planeeritud kolm kohta.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tegelik parkimiskohtade vajadus arvutada ning parkimine ette näha lähtudes uue hoone tegelikust projekteeritud sihtotstarbest või sihtotstarvetest ning kasutatava pinna suuruselt, sh tuleb vajadusel normatiivi suurendada.

Parkimine on võimalusena planeeritud mõisa abihoonest loodes, killustikkattega parklas.

9.4.3 Krundi pos 3 parkimine

Vee tootmise ja jaotamise ehitise krundi parkimismormatiiv on minimaalne, ajutise sõiduki parkimiseks vajalik ja tagatakse kinnistusesiselt.

9.5 Lahenduse vastavus Maanteeameti lähteseisukohtadele

- Detailplaneeringus on kajastatud olemasoleva riigitee kaitsevöönd (vt Lisa 4 , Tugiplaan ja joonis 1, Põhijoonis). Riigitee kaitsevööndi laius 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 Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused. Hoonestust kaitsevööndisse ei ole planeeritud. Riigitee kaitsevööndisse projekteeritud rajatiste ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.
- Maanteeameti 03.07.2020 kirjaga nr 15-2/20/27059-2 antud lähteseisukohade kohaselt tuleb juurdepääsuna kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 1,194 ning täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
Planeeringus on juurdepääsuna kasutatud olemasolevat ristumiskohta riigiteelt. Planeeritud krundijaotuse realiseerimisel jääb sissesõidutee krundile pos 2 ning kruntidele pos 1 ja pos 3 pääsuks on planeeritud servituudi vajadus.
- Parkimine on lahendatud kinnistute sisest. Kruntide parkimismormatiivid on määratud standardi EVS 843 alusel (vt punktis 9.4). Riigiteel parkimist ja manööverdamise vajadust ei ole planeeritud.
- Planeeringu joonistel on kajastatud tehniilised ja muud tehnorajatised. Uusi tehnovõrke riigitee maa-alale ega riigitee kaitsevööndisse ei ole planeeritud.
- Riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole sademeveet planeeritud juhtida. Planeeringus on kirjeldatud kruntide pos 1 (peremajad) ja pos 2 (mõisa hooned) hoonete katustelt ja platsidelt koguneva sademevee valgumine. Krundil pos 1 asuvate peremajade katuste sademevesi on suunatud lokaalsesse sademevee torustikku, mille eelvooluks on krundi edelapiiril asuv kraav. Sademevee täiendavat kogumist ei ole planeeritud. Kruntide pos 1 ja pos 2 murupinnal sademevesi valgub reljeefi kalde tõttu kagusuunas ja ei ole riigimaantee veerežiimiga seotud. Krundi pos 3 (puurkaev-pumpla) sademevee lahenduses muudatusi ei ole, sademevesi imub hajutatult krundi pinnasesse.
- Detailplaneeringu koostamise aluseks teostatud topo-geodeetiline mõõdistus on aktuaalne ja piisava ulatusega.
- Riigimaanteele lähim planeeringuala hoone on puurkaev-pumpla (ehr kood 220617635), mille kaugus riigimaantee katte servast on üle u 74,3 m (vt joonisel 1, Põhijoonis). Sihtasustus Perekodu ja Väikemõisa endise mõisa hoonete ja parklate kaugused riigimaantee katte servast on üle 100 meetri ja neid mõõtkette joonisele ei ole lisatud.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Hinnates liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise vajadust ning arvestades detailplaneeringu eesmärki ja planeeritud uute ehitiste iseloomu pole meetmeid

planeeritud. Riigitee liiklusest põhjustatud võimalike leevendusmeetmete rakendamise kohta on lisatud nõue punktis 9.2.

- Planeeringu seletuskirjas (punkt 9.3.2) on lisatud, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse perspektiivseid tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.
Planeeringu elluviimist kavandatakse arendajate vahenditest.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Haljastus

Planeeringualal asub olemasoleva Väikemõisa mõisa kompleksi kuuluv park ja mõisaalleed. Algne kompleks omab kultuuriväärtust kui tervik ja põhimõtteks on kompleksi terviklikuna säilitamine.

Uue puuderivi või kõrghaljastusgrupi rajamist ei ole planeeritud.

Mõisa pargiosa ei ole olnud kuigi suur ja see on säilinud algsetes piirides. Mõisapargi rekonstrueerimisele asudes on vajalik eelnevalt teostada dendroloogiline hinnang, millega määratakse pargi liigiline koosseis ja üksikpuude seisukord. Pargi rekonstrueerimise tööde aluseks on vajalik koostada haljastusprojekt.

Alleede väärtuse moodustavad:

- alleedele avatud vaated kõrvalaladelt;
- alleede poolt moodustatud-piiritletud ruum ja alleede sisevaated;
- põlispuud, valdavalt tammed (ka pärnad), haljastuselementidena nii üksi kui ka kogumina.

Pargi põlispuude ja alleede kaitseks on vajalik liikluskooormuse piiramine ja puude võradeni ulatuvate transpordiveokite mujale suunamine.

Üksikpuude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Uue kõrghaljastuse istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist. Maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehnooliinist.

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.

Planeeritud krundi 1 hoonetel on olemasolev jäätmekäitluse leping. Krundi pos 2 jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitava täiendava lepingu alusel.

Jäätmekonteinerite asukohad tuleb kajastada hoonete ehitusprojektides.

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning asjakohastest standarditest.

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

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

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

11.2 Omapuhastite kujad

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud omapuhastitel kujad, mille ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.

Planeeritud omapuhastite reostuskoormus on kuni 49 ie (inimekvivalenti) ja nende kuja ulatus on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 § alusel 5 meetrit. Planeeritud omapuhastite läheduses salvkaeve ei asu.

12 MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

12.1 Mälestised ja nende kaitsevöönd

Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised:

- Väikemõisa mõisa peahoone, 20. saj I pool, kultuurimälestiste riikliku registri nr 14639;
- Väikemõisa mõisa abihoone, 20. saj I pool, kultuurimälestiste riikliku registri nr 14640.

Arhitektuurimälestiseks tunnistatud Väikemõisa mõisa hoonetele on kehtestatud ühine kaitsevöönd kultuuriministri 28.03.2007 määrusega nr 144 „Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine“.

Muinsuskaitseaduse §14 lõike 2 kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärgiks tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

12.2 Muinsuskaitse eritingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks muinsuskaitse rakendamisel on Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud „Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“, Projektikoda OÜ töö nr 2020-08-15 (vt lisa 5).

Töö sisaldab:

- hoonestuse kujunemise ajaloolise ülevaate;
- planeeringuala ajaloolise hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu ja krundistruktuuri analüüsi;
- hinnangu maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele;
- kinnismälestistele ja planeeringualale avanevate vaatesuundade määramise;
- hinnangu planeeringuga kavandatavatele muudatustele;
- muinsuskaitse eritingimused planeeringualale ning nõuded uusehitistele

12.3 Detailplaneeringuga kavandatavate muudatuste vastavus eritingimustele

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste nõuetega arvestatud.

12.3.1 Nõuded kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks

- Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised: Väikemõisa mõisa peahoone (nr 14639) ja Väikemõisa mõisa abihoone (nr 14640). Kinnismälestiste projekteerimise ja restaureerimistööde läbiviimisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusega kehtestatud regulatsioonidest.
- Mõisa peahoone ja abihoone peavad säilima olemasolevates mahtudes. Antud eesmärgi saavutamiseks määrata mälestistele hoonestusalad, mis üldjoontes järgivad hoonete välisperimeetrit, kuid võimaldavad vajadusel ka mälestisega sobivaid ümberehitusi või detaile lisada. Ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ja alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ehitiste (madal terrass, aiapaviljon) paigutamine mõisahoonel krundil on lubatud ka väljaspool hoonestusalasid.

- Tagada mõisaansambli ja mälestiste (mõisa rajamisel püstitatud hooned, alleedena rajatud juurdepääsuteed ning rajatud mõisapark) vaadeldavus Põltsamaa teelt. Uut hoonestust ei ole planeeritud Põltsamaa tee ja kultuurimälestiste vahelisel maa-alal.
- Ansambliväärtust arvesse võttes ja hoonete vaadeldavuse huvides ei ole ette nähtud planeeringualal uusi hoonestusalasid planeeringuala põhjaosas (endise Väikemõisa mõisakompleksi maa-alal) kuni mõisapargi edelapiirini.
- Mõisahoonete tehnilisel kaasajastamisel on ehitised planeeritud püstitada ja rajada peidetuna/ varjatuna; kui see ei osutu võimalikuks, siis tagasihoidlikena, mitte esile tõusvatena. Kui algsete mõisahoonete juurde lisatud tänapäevased abihooned osutuvad mittevajalikeks, on planeeritud näha need ette lammutada.

12.3.2 Kõrguspiirangud

Ehitusmahud on planeeritud vastavuses eritingimustega.

Mõisa peahoone ja abihoone on planeeritud säilitada olemasolevas mahus.

Planeeringuala lõunaosas (mõisapargi edelapiirist allpool) on hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m maapinnast (ca 86,00 Abs K).

12.3.3 Lubatud suurimad ehitusmahud

Detailplaneeringuga võimaldatud lubatud suurimad ehitusmahud järgivad eritingimusi:

- Mõisa peahoone (kõrgus ca 15m) ja abihoone (kõrgus ca 8m) on planeeritud olemasolevas mahus.
- Olemasolevate pereelamute hoonestusalade mahud on 20x25m, kõrgus ca 8,5 m.
- Olemasoleva aiamaa hoonestusala maht on 13x18m, kõrgus ca 7m.
- Uue abihoone maht on planeeritud 13x18m, kõrgus ca 8m.

12.3.4 Üldised tingimused välisviimistluse materjalidele

Mõisa peahoone ja abihoone välisviimistluse materjalid on planeeritud järgides hoonete algset välisviimistlust.

Mõisahoonete kaasajastamiseks rajatud rajatiste ja mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevate täiendavate abihoonete välisviimistlus on ette nähtud ajaloolisesse keskkonda sobivate traditsiooniliste materjalidega ning elu- ja avalikele hoonetele sobiva arhitektuurikvaliteediga (vt punktis 8.2.1).

12.3.5 Tingimused katusekujule

Mõisa peahoonel ja abihoonel on planeeritud säilitada algne katusekuju.

Mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevad täiendavad abihooned on planeeritud lihtsa traditsioonilise viilkatusega.

12.3.6 Tingimused krundi piiretele

Mõisakompleksi krundile pos 2 ei ole piirdeid planeeritud.

12.3.7 Arheoloogiline uurimine

Arheoloogiline uurimine kaeve- ja ehitustöödel ei ole nõutav.

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

13 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

13.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Detailplaneeringu algatamisel Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldusega nr 2-3/452, "Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine" koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist ei algatatud.

Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulist keskkonnamõju või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse. Kavandatava tegevusega ja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Planeeritud hoonetega ei kaasne keskkonnaheitmeid ega saasteriski.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine käesolevas detailplaneeringus kavandatavatele tegevustele ei ole vajalik.

13.2 Müra ja vibratsioon

Piirkonna liikluskoormus ja sellega seotud liikluse müra tase planeeringu realiseerimisega ei suurene. Liiklusest põhjustatud müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Lubatud ekvivalentmüra tasemed elu- ja magamisruumides on 40 dB päeval ja 30 dB öösel.

Elu- ning magamisruumide kavandamisel 61-65 dB liikluse müra tsoonis tuleb rakendada välispiirde ühisolatsiooni nõuet minimaalselt 40 dB.

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid mürasummuteid.

Vältida öiseid mürarikkaid tegevusi. Üksikud liikumised (nt üksikud sõidukite saabumised-väljumised) ei põhjusta normtasemete ületamist tunnis ning need on lubatud ka öisel ajal.

Kuna tänavad on suhteliselt väikese liikluskoormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal (hinnanguliselt väiksem kui 1%), jääb liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal eeldatavalt normatiivide piiresse. Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Kandekonstruktsioonides vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

13.3 Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840, „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

13.4 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

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

13.5 Krundil pos 3 paiknevate puurkaevude kaitse

Planeeringualal asub 2 töötavat puurkaevu, mis on kantud keskkonnaregistrisse (keskkonnaregistri koodid PRK0006033 ja PRK0050885). (Vt punktis 7.2.1)

Detailplaneeringu algatamise ajal oli puurkaevudel keskkonnaregistri ja maa-ameti kaardirakenduse andmetel seadusejärgne veehaarde sanitaarkaitseala (50 m).

Planeeringu koostamise ajal fikseeriti puurkaevu tegelik võimsus ning tehti otsus seadusest tulenevat sanitaarkaitseala mitte rakendada. Mõlemale kaevule on määratud hooldusala ulatusega 10 m. Registri väljavõttes seisuga 07.12.2020 vt lisa 6.

14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD 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.
- Parklad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega ja mehitatud valvega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
- Üldkasutataval maa-alal tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

15 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb enne kinnistu müüki seada notariaalne maakasutusõigus kõigi tehnorajatiste omanikele (veetorustikud, elektri maakaabelliinid ja valgustusmastid, side maakaabelliinid) olemasoleva rajatise ümberehitamiseks ja hooldamiseks.

Detailplaneeringuga on planeeritud servituutide seadmise vajadus moodustatavatele uutele kruntidele juurdepääsuks, mis samuti on vajalik seada enne kinnistu müüki.

16 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine.

KOOSTAS

/digitaalallkiri/
Olav Remmelkoor
5069191