

UUE-JAMSO KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

aadress: Uue-Jamso (katastriüksus 71503:002:0124), Moori küla,
Viljandi vald, Viljandi maakond 70211

töö nr: DP01-2017

**huvitatud isik ja
finantseerija:
esindaja:** Jamso OÜ
Registrikood 12509068
Anu Oinberg
tel +372 56 98 5885
e-post jamso@outlook.com

koostas: Industrius OÜ
Registrikood 11932929
Vesiveski, Jägala küla, Jõelähtme vald, Harju maakond 74205
MTR EEP001906
tel +372 511 7383

maastikuarhitekt: Egni Muuga
tel +372 50 41 371

KOOSSEIS**A SELETUSKIRI**

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA MAA-ALA ULATUS	3
2.1	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
2.2	Olemasolev olukord	3
2.2.1	Geodeesia	4
2.3	Arvestamisele kuuluvad strateegilised planeeringud ja arengukavad	4
2.3.1	Maakonnaplaneering	4
2.3.2	Saarepeedi valla üldplaneering	4
3	PLANEERINGU LAHENDUS	4
3.1	Krundi ehitusõigus	5
3.2	Krundi hoonestusala	5
3.3	Hoonete ja rajatiste olulisemad arhitektuurinõuded	5
3.4	Liiklus- ja parkimiskorraldus	6
3.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Jäätmevedu.	7
3.6	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus	7
3.7	Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	7
3.7.1	Veevarustus	8
3.7.2	Reovee kanalisatsioon	8
3.7.3	Sademevesi, drenaaž	8
3.7.4	Tuletõrje veevarustus	8
3.7.5	Elektrivarustus	9
3.7.5.1	Välisvalgustus	9
3.7.6	Telekommunikatsioon ja side	9
3.7.7	Soojavarustus	9
3.8	Keskkonnakaitse	10
3.9	Vertikaalplaneerimine	10
3.10	Kitsendused	10
3.10.1	Olemasolevad kitsendused	10
3.10.2	Planeeritud kitsendused	10
3.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
3.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
3.13	Planeeringu rakendamise võimalused	11

B JOONISED

DP-01 Asukohaskeem M 1:25 000

DP-02 Põhijoonis M 1:500

C KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastused

D LISAD

Lisa 1. Viljandi Vallavalitsuse 14.11.2017 korraldus nr 1123 „Uue-Jamso katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“

Lisa 2. Geodeesia

Lisa 3. Tugiplaan M 1:500

Lisa 4. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist

Lisa 5. Juurdepääs planeeritavale alale

Lisa 6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303618, 11.10.2017

Lisa 7. Illustratsioonid. Elamu ja tootmishoone vaated

Lisa 8. Planeeringu koostaja planeeringu koostamise õigust kinnitava dokumendi koopia

A. SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Moori külas asuva Uue-Jamso katastriüksuse (71503:002:0124) detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 14.11.2017 korraldusega nr 1123 „Uue-Jamso katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ (vt Lisa 1.).

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Jamso OÜ.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Viljandi Vallavalitsus (Kauba tn 9, 71020 Viljandi).

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

Planeeritaval alal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 kehtestatud üldplaneering, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik tootmishitiste rajamisel. Alal puuduvad varem kehtestatud detailplaneeringud. Kavandatud tegevusega ei kaasne üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA MAA-ALA ULATUS

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on lihatööstuse rajamine (töötlemine ja pakendamine, ei toimu loomade tapmist). Lisaks algatamise korralduses sisalduvale peamisele eesmärgile määratakse planeeringualal ehitusõigus ka elamule (ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 1512219/07339) ja abihoonetele ning antakse lahendus planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12, 17 sätestatud ülesannetele.

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

Planeeringuala suurus on ~ 1,71 ha. Detailplaneering ei hõlma kogu Uue-Jamso krunti (krundi suurus 2,16 ha).

2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Uue-Jamso katastriüksus (71503:002:0124) asub Viljandi vallas, Moori külas, vt joonis DP-01 Asendiskeem. Maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, vt Lisa 3. Tugiplaan.

Uue-Jamso katastriüksusel asub endine talukompleks, mille hooned on hävinud. Krundi lääneküljel asuva maakivist endise küüni (säilinud ainult maakivi müürid) rekonstrueerimiseks üksikelamuks on väljastatud ehitusluba nr 1512219/07339. Krundi põhjaosas asuvad endise lauda varemed.

Krundil puudub tehnovõrkudega varustatus.

Kaugus avaliku teeni on ca 0,9 km, krundile juurdepääsuks ning krundi läbivale teele on seatud servituudid (vt ptk 3.10.1 Olemasolevad kitsendused). Lähimad elamud asuvad ca 0,8 km kaugusel.

2.2.1 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Osaühing Pacman Grupp tööd nr GD 17151, „Viljandi vald, Moori küla, Uue-Jamso 71503:002:0124 geodeetilise alusplaani aktualiseerimine“, november 2017 (vt Lisa 2. Geodeesia).

2.3 ARVESTAMISELE KUULUVAD STRATEEGILISED PLANEERINGUD JA ARENGUKAVAD

2.3.1 Maakonnaplaneering

Viljandi maakonnaplaneering on kehtestatud Viljandi maavanema 18.03.1999 korraldusega nr 1104. Maakonnaplaneeringust tulenevaid ettekirjutisi planeeritavale alale ei ole. Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on kehtestatud Viljandi maavanema 30.12.2005 korraldusega nr 1300. Teemaplaneeringu „Rohelise võrgustiku“ ja „Väärtuslikud maastikud“ kaartide kohaselt on planeeritav ala looduslik ala ja põllumajandusmaa, millele ettekirjutisi ei ole seatud. Vabariigi Valitsuse 18.07.2013 korraldusega nr 337 algatati Viljandi maakonnaplaneering 2030+, mille tööversiooni kohaselt ei ole samuti planeeritavale alale ettekirjutisi.

2.3.2 Saarepeedi valla üldplaneering

Saarepeedi valla üldplaneering on kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65.

Vald pooldab vanade talukohtade taaskasutusele võtmist maaomanike poolt.

Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede või hoonete paigutamiseks nõlvadel. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust lähiümbrusse ja kogu vaatevälja. Ehitise peab olema kestav ja otstarbekas ning ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, samas ka paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.

Vanade, enne 1940 aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimisel on soovitatav säilitada hoonete välisilme ja terviklikkus võimalikult esialgsel kujul. Hoonete soojustamisel ja katusekatte ning akende, uste vahetamisel järgida algset ehituslaadi.

Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid optimaalse pikkusega.

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel püstitatud planeeringu koostamise eesmärgid on valla üldplaneeringuga kooskõlas.

3 PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Uue-Jamso katastriüksuse sihtotstarve planeeritava ala osas maatulundusmaast elamumaaks ja tootmismaaks ning anda krundile ehitusõigus kuni 6 hoone rajamiseks.

Planeeringuala on osa Uue-Jamso katastriüksusest, planeeringuala ei jaotata kruntideks.

Planeeritava ala suurus on 1,71 ha.

Katastriüksuste andmed vt Lisa 4. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.

Planeeringu joonisel nr DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega on määratud krundi hoonestusala, haljasalad, tehnovõrkude ja liikluskorralduse

põhimõtteline lahendus ning seadusega ettenähtud servituutide ulatused. Joonisel kujutatud liiklusrajatiste, tehnovõrkude ning üksikpuude täpse asukoha järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

3.1 KRUNDI EHITUSÕIGUS

1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: elamumaa (001; E) kuni 60%
tootmismaa (003; T) kuni 40%
2. Hoonete suurim lubatud arv planeeritaval maa-alal: 6
3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1640 m²
4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: katuse hari või parapett +9,0 m proj. maapinnast
maapind +59,0 abs. k

Ehitusõigus on kirjeldatud käesolevas punktis ja kujutatud graafiliselt joonisel nr DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega. Illustratsioonid vt Lisa 7. Illustratsioonid. Elamu ja tootmishoone vaated.

Krundi maakasutuse sihtotstarve on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ järgi. Käesolevas detailplaneeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarve määrab, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama ning millises otstarbes hoonetele võib anda ehitusloa.

Planeeringus määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind moodustub vastavalt majandus- ja taristuministri 15.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19.

3.2 KRUNDI HOONESTUSALA

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvesse võetud endise talukompleksi hoonete paiknemist – eluhoone rajatakse endisesse küüni (ehitusluba nr 1512219/07339), tootmishoone rajatakse endise lauda asukohta.

Krundi hoonestusala on näidatud võimalikult maksimaalne – 4 m krundi piirist, v. a rekonstrueeritava hoone põhjaküljel, kuhu on kavandatud viljapuuad, vt joonis nr DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega.

3.3 HOONETE JA RAJATISTE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Tingimused hoonete projekteerimisel

- Detailplaneeringus ei tehta ettekirjutisi arhitektuurilise stiili osas, kuid kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti arvestav.
- Hoonete arhitektuurikäsitus (mahuline lahendus ja välisviimistlus) valida sobivalt oleva hoonestusega (maakiviseintega elamu). Vältida silmatorkavalt häirivat vormi ja ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega, tehniliste ja konstruktiivsete lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Projekteeritavad hooned tuleb paigutada planeeringus määratud krundi hoonestusalale, vt joonis nr DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega.
- Saarepeedi valla üldplaneeringu kohaselt on alates viienda ehitise püstitamisest ühele õuealale ehitusprojekti koosseisus kohustuslik õueala plaani esitamine, näidates sellel ära olemasolevad ja planeeritavad hooned ning nende funktsiooni.

- Hoonete suurim lubatud korruste arv: 2
- Lubatud katusekalded on vahemikus 0-45°. Katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Saarepeedi valla üldplaneeringu kohaselt on valdavaks katuseliigiks viilkatus (ühes hoonete kompleksis hoonete põhimahud sarnaste katustega). Katuseharja suund on vaba.
- Hoonetele ei piiritleta sokli kõrgust planeeringu käigus.
- Välisviimistlus:
Välisviimistluses kasutada kestvaid naturaalseid materjale nagu looduskivi või silikaat- või savitellist, betooni, krohvi, ka puitu, klaasi, metalli. Tootmishoone puhul on lubatud kasutada ka *sandwich*-paneele.
- Värvitoonid peavad olema lähedased naturaalsele materjalidele. Vähesel määral võib kasutada kontrast- või erksaid toone ilmekuse lisamiseks.
- Hoonete fassaadide lahendus anda ehitusprojektidega.

Tingimused rajatiste projekteerimisel

- Suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, piirdeaiad, tehnilised rajatised) kõrgusi ja ehitusalust pindala käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokkusobivust olemasoleva ja kavandatava keskkonnaga. Rajatised võib krundil paigutada krundi hoonestusalale või väljapoole krundi hoonestusala. Asukoha valikul peab järgima tuleohutuspõhiseid nõudeid.
 - Piirdeaedadeid ei ole detailplaneeringuga ette nähtud, küll aga on need vajaduse ilmnedes lubatud. Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirdeaedade lahendus anda ehitusprojektidega.
- Lubatud on järgnevat tüüpi piirded:
- maakivist aed
 - haljaspiire
 - puidust lihtne lippaed
 - puidust lihtne rõhtaed
 - metallvõrkpiiret on lubatud kasutada vaid vajadusel tööstushoone ümber, kuid mitte piirdena elamu õueala ümber

3.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorralduse lahendus, mis määratleb sõidukite liikluseks ette nähtud maa-alad ja lubatud sõidusuunad, vt joonis DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega.

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Krundile säilib olemasolev juurdepääs avalikult teelt Moori-Jamsu tee L2 (katastriüksuse nr 89801:001:0717) läbi Jamso (katastriüksuse nr 71503:002:0123) ja Trooni (katastriüksuse nr 71503:002:0900) kinnistute. Trooni ja Jamso kinnistutel asuvad teed on erateed. Krundile juurdepääsuks läbi Jamso kinnistu ja Uue-Jamso kinnistut läbivale teele on seatud servituudid, vt ptk 3.10.1 Olemasolevad kitsendused. Trooni kinnistule ei ole juurdepääsuservituuti seatud. Vt ka Lisa 5. Juurdepääs planeeritavale alale.

Krundi läbiv olemasolev pinnasetee on eratee. Tee on kavandatud korrastada, laiendada ning katta killustiku või kruusakattega. Säilib olemasolev kahe-suunaline liiklus.

Normatiivne parkimine on tagatud oma krundi piires. Elamu juures on sõiduautode parkimiseks kavandatud autode varjualune 4 auto parkimiskohaga. Abihoone ette on kavandatud sillutiskivi kattega plats, kus saavad lisaks sõiduautodele ümber keerata ka prügiautod.

Tööstushoone ümber on kavandatud sõidutee ja plats, mis kaetakse killustiku või kruusakattega. Autod saavad parkida hoone taga (põhjaküljel). Tööstushoone parkimiskohtade tegelik vajadus on 9-st normatiivsest parkimiskohast väiksem kuna arvutus

on tehtud planeeringus lubatud maksimaalset suletud brutopinda arvestades. Lisaks on tegemist väikese perefirmaga.

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

Joonistel kujutatud liiklusraajatiste täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik, v.a servituudiga koormatud tee põhimõtteline asukoht.

3.5 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED. JÄÄTMEVEDU.

Haljasalad on kaetud muruga. Krundi idapiiril kasvavad suured piiritammed. Põhjatuultele avatuse vähendamiseks istutatakse elu- ja abihoonest põhja poole viljapuud ning põõsad. Juurdepääsutee äärde on kavandatud madalhaljastus, vt joonis nr DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega.

Krundile juurdepääsutee eluhoone ees, abihoone kõrval ja autode varjualuse all kaetakse betoonkivi kattega. Krundi läbiv juurdepääsutee ja parkimisala tööstushoone ümber kaetakse killustik- või kruusakattega. Krundisisesed jalgteed kaetakse betoonkivi kattega.

Jäätmete, sh lihatööstuses tekkivate loomsete jäätmete (töötlemine ja pakendamine, ei toimu loomade tapmist) käitlemine, peab toimuma vastavalt jäätmeseadusele ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte vastavalt korraldatud jäätmeveolepingule. Prügikonteinerid paigutatakse autode varjualuse taha kõvakattega alusele. Prügiautod saavad ümber keerata autode varjualuse ees oleval platsil.

3.6 EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS

Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel planeeringus kavandatud krundi hoonestusalale tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt SMM 30.03.2017 a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele“ ning Eesti standardiga EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuspõhiste tagamine projekteerimisel ja ehitamise käigus.“

Tule leviku ühelt ehitistelt teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike abinõudega.

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

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

Käesoleva lahendusega määratletud krundi hoonestusala asub naaberkruntide hoonete tuleohutuskujadest kaugemal. Vahekaugused naaberkinnistute hoonetest on tagatud krundi hoonestusalale mistahes tulepüsivusklassi kuuluvate hoonete paigutamisel.

Vt lisaks ka ptk 3.7.4. Tuleohutuse veevarustus.

3.7 TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti mahus (tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel).

Planeeringualalt välja ulatuvad skemaatiliselt näidatud tehnovõrkude asendiplaanilised lahendused täpsustuvad tööprojekti käigus.

Tehnovõrkude lahendust vt joonis DP-02 Põhijoonis koos tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahendusega.

3.7.1 Veevarustus

Planeeritaval kinnistul rekonstrueeritava üksikelamu veevajadus on 1,0 m³/d koos suvise kastmisveega.

Planeeritava tootmishoone tootmisprotsesside läbiviimiseks on planeeritud 3,0 m³/d.

Kogu hoonestuse veevajadus on 4,0 m³/d.

Tarbevee vajaduste tagamiseks on planeeritud rajada puurkaev. Puurakevu asukoht on planeeritud abihoone ja tootmishoone vahele haljasalale. Puurkaevu projekti koostab ja kaevu ehitab vastavat pädevust omav ettevõtte.

Kaevust viiakse veetoru abihoone veetöötlusruumi. Veetöötlusruumis toimub vee töötlemine/puhastamine, mõõtmine ja jaotamine hoonete vahel.

Edasisel projekteerimisel lähtuda EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk.

Veeseaduse § 28 lg 3 kohaselt ei moodustata veehaarde sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

3.7.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeritavas elamus ja tootmishoones tekkiv heitvesi juhitakse hoonest välja põhjapoolsele õuele rajatavasse bio-puhastusseadmesse 5 m³/d. Biopuhasti käideldakse vastavalt tootejuhendile. Biopuhasti koormuse vähendamiseks on planeeritud paigaldada tootmishoone kanalisatsiooni väljundile rasvapüüdur.

Liigsed puhastusveed immutatakse pinnasesse.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ § 6 lg 1 on pealt kinnise omapuhasti – biopuhasti – kuja 5 m.

Eesti Geoloogiakeskuse kaardiakenduse andmetel asub planeeritav ala Devoni ladestu Aruküla kihistus (D_{2ar}), mis koosneb peamiselt peeneteralisest liivakivist. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ § 7 on omapuhastiks oleva imbsüsteemi – biopuhasti – ja puurkaevu vaheline vähim kuja 50 m.

Edasisel projekteerimisel lähtuda EVS 848:2013 Väliskanaliseatsioonivõrk ja EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine.

3.7.3 Sademevesi, дренаž

Sademevesi on planeeritud immutada krundi haljasaladele. Hoovihmade tulvavesi valgub reljeefi tõttu krundi loodenurka, kus paikneb olemasolev kuivendussüsteem (kraav).

3.7.4 Tuletõrje veevarustus

Väline tuletõrjeveevarustus tuleb lahendada EVS-812:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ järgi. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m.

Väline tulekustutusvesi saadakse üle tee naaberkinnistul (Jamso, katastriüksuse nr 71503:002:0123) asuvast tiigist. Tiiki paigaldatakse veevõtu imitoru, mis ühendatakse

kuivhüdrandiga Uue-Jamso kinnistul. Hüdrandi kaugus teest 2 m, elamust on ca 65 m ja tööstushoonest ca 87 m. Tuletõrjeveevõtu koht tähistatakse vastavalt standardile.

3.7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 303618 Moori küla, Uue-Jamso, Viljandi maakond, 11.10.2017 (vt Lisa 6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303618).

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeritud kinnistule alajaam, elektri liitumispunkt (möötekilp) ja elektri jaotuskilp. Mõõte ja jaotuskilbid paiknevad planeeritava alajaama kõrval.

Jaotuskilbist on planeeritud maakaablid kõigile tarbijatele. Vastavad kaablid ja hoonete jaotuskilbid projekteeritakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

Liitumiskilp on planeeritud rajada energiatootmisvalmidusega, st soovitakse rajada taastuvenergia tootmine nii päikesepaneelidega kui ka tuulegeneraatoriga.

3.7.5.1 Välisvalgustus

Maa-alal asuvad teed on planeeritud varustada öövalgustusega.

Hoonete sissepääsud on planeeritud valgustada hoone külge paigaldatavate välisvalgustitega. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.7.6 Telekommunikatsioon ja side

Krundi sidesisestus on ette nähtud 4G mobiilse andmesidena. Liitumisühenduse teostab teenusepakkuja. Eluhoone tehnilisse ruumi näha ette andmeside kaablite kogunemispunkt/jaotla, kuhu paigaldatakse alus (või rack) aktiivseadmete paigaldamiseks. Andmeside jaotusvõrk hoonete vahel ehitatakse välja avatud üldkaabeldussüsteemi põhimõtteid järgides.

3.7.7 Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustus lahendatakse maakütte baasil. Tootmishooned ja abihooned lahendatakse õhk-vesi või õhk-vesi soojuspumpade baasil.

Soojusvarustuse projektid lahendatakse projekteerimise järgnevates etappides.

Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest standarditest:

- EVS 844:2016 Hoonete kütte projekteerimine
- EVS-EN 12831-1:2017. Energy performance of buildings - Method for calculation of the design heat load
- EVS-EN ISO 6946:2004 Hoonete komponendid ja hoonekonstruktsioonid. Soojustakistus ja soojajuhtivus. Arvutusmeetod
- EVS-EN 15251:2007 Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast.
- EVS-EN 906:2018 Mitteeluhoonete ventilatsioon

3.8 KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Planeeringualal on endise talukompleksi näol juba kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, seega uue ehitusõiguse seadmisega ei kaasne looduskeskkonnale olulist mõju. Planeeritaval maa-alal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Samuti ei esine planeeringualal loodusvarasid ega kultuurimälestisi.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elu- ja tootmishoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid ehitamisel.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata mõju kõrghaljastusele, sest planeeringulahenduses ei ole kavas likvideerida ühtegi puud. Planeeringulahendusega nähakse alale ette uut haljastust.

Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele.

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

3.9 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas ümbritsevate hoonedega ja naaberkinnistute aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele.

3.10 KITSENDUSED

3.10.1 Olemasolevad kitsendused

- Uue-Jamso kinnistu igakordse omaniku kasuks on kinnistusraamatusse kantud reaalservituut (juurdepääsuservituut) kinnistule nr 257839 (Jamso, katastriüksuse nr 71503:002:0123).
- Uue-Jamso kinnistule on kinnistusraamatusse kantud reaalservituut (juurdepääsuservituut) kinnistu nr 257839 (Jamso, katastriüksuse nr 71503:002:0123) igakordse omaniku kasuks. Nimetatud servituut on seatud krundi läbivale teele, vt joonis DP-2 Põhijoonis.

3.10.2 Planeeritud kitsendused

Tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndid ning nendes tegutsemise kord määratakse vastavalt ehitusseadustikule ja majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

- SV: Planeeritavale KP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m võrgu valdaja kasuks.

- SV: Planeeritavale tuletõrjeveevõtu imitorule koridori laiusse kuni 3m, Uue-Jamso kinnistu igakordse omaniku kasuks
- Planeeritava alajaama kaitsevöönd 2 m seinast.
- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m seadmest.
- Biopuhasti kuja 5 m.
- Biopuhasti ja puurkaevu vaheline vähim kuja 50 m.

3.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste osas lähtuda projekteerimisel standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- territooriumile ja hoonesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana
- krunt varustatakse välisvalgustusega hoonete sissepääsude juures, ümber hoone ja parkimisalal ja vastavalt vajadusele
- hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel

3.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

3.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks krundi ehitiste edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri rajamine realiseeritakse krundi omanike poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud joonised.

KOOSTAS

Egni Muuga
Maastikuarhitekt