

**Töö number**  
**Tellija**

2015-0216  
Suure-Jaani Vallavalitsus  
Lembitu pst 42, Suure-Jaani, 71502 Viljandi maakond  
Telefon: 435 5444; e-post: suure-jaani@suure-jaani.ee

**Konsultant**

Skepast&Puhkim OÜ  
Laki 34, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795

**Kuupäev**

Detsember 2016

## Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering



Algatatud: **28.05.2015**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Koostatud: 21.12.2016

Projekti nr: 2016-0216

SKEPAST&PUHKIM OÜ  
Laki 34  
12915 Tallinn  
Registrikood 11255795  
tel +372 664 5808  
e-mail info@skpk.ee  
www.skpk.ee

## Sisukord

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>5</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED</b> .....	<b>6</b>
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk .....	6
1.2. Planeeringu koostamise alused .....	6
1.3. Teostatud uuringud: .....	6
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>7</b>
2.1. Planeeringuala maakasutus .....	9
2.2. Hooned, rajatised ja tehnovõrgud .....	10
2.3. Pinnas ja põhjavesi.....	10
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS</b> .....	<b>12</b>
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS</b> .....	<b>14</b>
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	14
4.2. Planeeringuala krundid ning kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	15
4.2.1. Ärimaa ÄK 55-100%/T 0-45% ja tootmismaa T 55-100%/Ä 0-45%.....	16
4.2.2. Pereelamumaa PE .....	17
4.2.3. Tänavamaa LT .....	18
4.2.4. Energia jaotamise ehitise maa OE .....	18
4.2.5. Veevarustuse ehitise maa OV .....	18
4.2.6. Kanalisatsiooni ehitise maa OK .....	19
4.3. Liikluskorraldus ja parkimine .....	19
4.3.1. Parkimine.....	20
4.4. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted .....	20
4.4.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	21
4.4.2. Õhk ja müra .....	21
4.4.3. Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmed.....	21
4.4.4. Sademeveesüsteemid .....	23
4.5. Jäätmekäitlus .....	23
4.1. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	24
4.1.1. Elektrivarustus.....	24
4.1.2. Sidevarustus .....	25
4.1.3. Tänavavalgustus .....	25
4.1.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon.....	25
4.1.5. Tuletõrje veevarustus .....	27
4.1.6. Sademevee ärajuhtimine.....	27
4.1.7. Soojavarustus.....	27
4.2. Servituutide vajaduse määramine .....	28
4.3. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud.....	28
4.3.1. Riigiteed .....	28
4.3.2. Puurkaevud .....	28
4.3.3. Maaparandusobjektid.....	29
4.3.4. Radoon .....	29
4.3.5. Geodeetilised märgid .....	29
4.3.6. Tankla .....	29
4.4. Tuleohutuse tagamine .....	30
4.5. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	30
<b>5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE</b> .....	<b>31</b>

## JOONISED

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Situatsiooniskeem                     |          |
| 2. Tugijoonis                            | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis                            | M 1:1000 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan. Teede lõiked | M 1:1000 |
| 5. Kruntide moodustamise skeem           | M 1:2000 |
| 6. Visualiseerimine. Vaated 1-3          |          |

## LISAD

- Lisa 1. Detailplaneeringu lähtetingimused, Suure-Jaani Vallavalitsuse 15.09.2015 korraldus nr 496
- Lisa 2. Tehnilised tingimused keskpinge liitumiseks nr 240698, Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon, 13.05.2016
- Lisa 3. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26090402, Telia, 10.03.2016
- Lisa 4. Tehnilised tingimused Suure-Jaani Tööstuspargi detailplaneeringuks, AS Suure-Jaani Haldus 18.03.2016

## II Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Suure-Jaani tööstuspargi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne, Skepast&Puhkim OÜ, 2016

## III Kooskõlastused

- 1. Kooskõlastuste koondtabel
- 2. Kooskõlastused
- 3. Arvamuste koondtabel
- 4. Arvamused

## Sissejuhatus

Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering ja selle juurde kuuluv keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati 28. mail 2015. a Suure-Jaani vallavolikogu otsusega nr 65. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Suure-Jaani valla detailplaneeringu lähtetingimused kinnitati 15. septembril 2015. a Suure-Jaani vallavalitsuse korraldusega nr 495.

Detailplaneeringuga kavandatakse Suure-Jaani linna ja Lõhavere küla piirile Suure-Jaani valla tööstuspark ning määratakse tööstuspargi arendamiseks ja funktsioneerimiseks vajalikud ehitusprojekteerimistingimused. Tööstuspargi alale on kavandatud keskkonda mittehäiriv tootmine.

Käesolev detailplaneering algatati enne 01.07.2015. Vastavalt 01.07.2015 kehtima hakanud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 lähtutakse käesoleva detailplaneeringu menetlemisel kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

**Tabel 1. Planeeringu menetlemine**

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	28.05.2015	Suure-Jaani vallavolikogu otsusega nr 65
Planeeringu eskiisi koostamine	mai 2015 – märts 2016	
Planeeringu eskiisi ja KSH programmi avalik väljapanek	28.03.2016 – 25.04.2016	Suure-Jaani Vallavalitsuses
Planeeringu eskiisi ja KSH programmi avalik arutelu	25.04.2016	Suure-Jaani Vallavalitsuses
Planeeringu vastuvõtmine	29.09.2016	Suure-Jaani vallavolikogu otsusega nr 117
Avalik väljapanek	14.11.2016 - 14.12.2016	Suure-Jaani Vallavalitsuses
Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu	20.12.2016	Suure-Jaani Vallavalitsuses
Planeeringu kehtestamine		

### Planeeringu koostamisel osalesid

#### Planeerimise koostamist juhtis Suure-Jaani vallavalitsusest

Tõnu Aavasalu	vallavanem
Kalevi Kaur	arendusnõunik
Are Aua	majandus- ja ehitusosakonna juhataja
Avo Järve	arhitekt
Avo Pöder	ehitusnõunik

#### Kraner Investments OÜ

Jan Kraner	juhatuse liige
------------	----------------

#### Planeeringu konsultant Skepast&Puhkim OÜ

Mildred Liinat	vanemarhitekt-planeerija, projektijuht
Kati Kraavi	tehnik
Andres Brakmann	teedeinsener
Kertu Arumetsa	insener
Piret Kikkas	veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

# 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

## 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering algatati 28. mail 2015.a Suure-Jaani Vallavolikogu otsusega nr 65. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille algatamise otsusega algatati ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringuga planeeritakse tööstuspark Suure-Jaani valla Lõhavere küla ja Suure-Jaani linna piirile, olemasolevate ühepereelamute ja Mudiste–Suure-Jaani–Vändra riigitee vahel olevale hoonestamata alale. Planeeritavas tootmispargis on võimalik arendada Planeeritava ala lääne osale planeeritakse elamumaa krundid: Lauri tänava lõunapoolsesse külge kaks ja Lai tänava pikendusele kolm.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatavate kruntide ehitusõigus tööstuspargi alal äri- ja tootmishoonete rajamiseks ning elamumaa kruntidel üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse planeeritava ala teed ja liikluskorraldus, parkimise lahendus, tehnovõrkudega varustamine, määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning servituudi vajadused.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on planeeringu koostamise eesmärgiks Suure-Jaani valla tööstuspargi arendamiseks ja funktsioneerimiseks vajalike ehitus-projekteerimistingimuste määramine.

## 1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Detailplaneeringu algatamine, Suure-Jaani Vallavolikogu otsus nr 65 (28.05.2015);
- Detailplaneeringu lähtetingimused, Suure-Jaani Vallavalitsuse korraldus nr 496 (15.09.2015);
- Lihthange Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine, Suure-Jaani Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Tõnu Aavasalu.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Suure-Jaani valla üldplaneering, kehtestatud 27.11.2008 Suure-Jaani Vallavolikogu määrusega nr 136.

## 1.3. Teostatud uuringud:

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd, töö nr TT-4098, REIB OÜ, 2016.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

## 2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 "Tugijoonis")

Planeeringuala asub Viljandi maakonnas Suure-Jaani vallasiseses Suure-Jaani linna ja Lõhavere küla piiril. Tallinna tänava, Lembitu puiestee, Männiku tee ning riigitee Mudiste – Suure-Jaani – Vändra (riigitee nr 57) vahelisel alal. Planeeritava ala pindala on 16 ha.

Planeeritava ala lõunaosa läbib riigitee Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav) (nr 24116) jaotab planeeritava ala kaheks osaks:

- planeeritavast alast suurem osa asub teest põhja pool ning valdavalt Lõhavere külas põllumaal;
- teest lõuna pool asuv heinamaa paikneb Suure-Jaani linnas.

Jaama tänavast põhja pool olev planeeringuala on enamuses lage põllumaa, mille servades elamute ääres on üksikud puud. Ala idaosas asuval Nigula kinnistul (kat.tunnus 75801:001:0243, moodustatud 03.02.2016) on puud ja hoonete varemed ning salvkaev. Ala lääne osas asub puurkaev-pumpla (Lai tn 18) ning kaks tupiktänavat: Lauri ja Lai. Ala lõuna osas Jaama tänavast põhja pool asub kergliiklustee.

Jaama tänavast lõuna pool on heinamaa, mille servades ja ala lõunaosas on üksikud puud. Ala ulatub lõunaosas Männiku tee äärde.

Planeeringuala on tasane ja kaldega kirge suunas. Jaama tänavast lõunapoolne osa on kõrgem kui põhjapoolne osa. Planeeritava ala kõige kõrgem koht asub planeeringuala lõunanurgas absoluutkõrgusel 82,35 ja kõige madalam planeeringuala põhjanurgas absoluutkõrgusel 66,94 (kraavi põhjas) ja 68,47 (kraavi serval).

### Fotod planeeringualast ja lähiümbrusest



Jaama tänav ja kergliiklustee (vaade Mudiste – Suure-Jaani - Vändra riigitee suunas)



Jaama tänav (vaade Lembitu pst suunas)



Olerex AS Suure-Jaani automaattankla/pood



Kinnistu Jaama tn 31a (vaade Jaama tänavalt)



Vaade planeeringualale Jaama tänavalt



Vaade Mudiste – Suure-Jaani – Vändra riigiteelt



Kinnistu Nigula (vaade Lauri täna poolt)



Lai tänav (vaade Lembitu pst poolt)



Vaade planeeringualale Lai tänavalt Jaama tänava suunas (Mudiste – Suure-Jaani - Vändra riigitee pool)



Vaade planeeringualale Lai tänavalt Jaama tänava suunas (Lembitu pst poolne külg)



Lauri tänav (vaade Tallinna tänava suunas)



Vaade planeeringualale Lauri tänavalt

## 2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala hõlmab valdavalt maatulundusmaid, aga ka elumumaid ja sihtotstarbeta maad ning reformimata riigile kuuluvaid maid. Planeeringualale jääb ka tänava ja maantee alune transpordimaa.

Planeeringualal asuvad katastriüksused ja nende sihtotstarbed on toodud Tabel 2 ja osaliselt planeeringualale ulatuvad katastriüksused Tabel 3.

**Tabel 2. Planeeringualal olevad katastriüksused**

Katastri nimetus	Katastritunnus	Asukoht	Sihtotstarve	Pindala
Lauri tänav (registr. 26.11.2012)	75902:002:0184	Lõhavere küla	transpordimaa 100%	988 m <sup>2</sup>
Lauri põld (registr. 07.05.2015)	75801:001:0138	Lõhavere küla	maatulundusmaa 100%	7,27 ha
Lai tn 18 (varem Puurkaevu) (muudet. 25.03.2014)	75902:002:0154	Lõhavere küla	maatulundusmaa 100%	12602 m <sup>2</sup>
Nigula (registr. 03.02.2016);	75801:001:0243	Lõhavere küla	elamumaa 100%	9800 m <sup>2</sup>
Nigula (muudet. 08.11.2005)	75902:002:1231	Lõhavere küla	maatulundusmaa 100%	2,67 ha
Jaama tn 36 (möödist. 01.01.2014)	76001:002:0029	Suure-Jaani linn	elamumaa 100%	11227 m <sup>2</sup>
Jaama tn 31a (registr. 09.04.2014)	76001:002:0028	Suure-Jaani linn	sihtotstarbeta maa 100%	5286 m <sup>2</sup>
Tööstusala (möödist. 28.06.2016)	75801:001:0315	Lõhavere küla	maatulundusmaa 100%	1,88ha

**Tabel 3. Planeeringualale osaliselt ulatuvad katastriüksused**

Katastri nimetus	Katastritunnus	Asukoht	Sihtotstarve	Pindala
Tallinna tn 27	75902:002:0960	Lõhavere küla	elamumaa 100%;	
riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere tee	76001:002:0009	Suure-Jaani linn		
riigitee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra tee	75901:001:0981	Lõhavere küla	transpordimaa 100%	
Männiku tee	75903:001:0056	Suure-Jaani linn	transpordimaa 100%	
maa, mis piirneb põhjast Lai tn 18 kinnistuga	EAK kood 7836, 75902:002:0154	Suure-Jaani linn	reformimata maa	U 1330 m <sup>2</sup>
maa, mis piirneb põhjast Jaama tn 36 kinnistuga ning millele on rajatud Suure-Jaani – Olustvere tee äärne kergliiklustee	EAK kood 7836, 76001:002:0029	Suure-Jaani linn	reformimata maa	u 1850 m <sup>2</sup>
maa, mis piirneb loodest Lembitu pst 19 kinnistuga	EAK kood 7836, 76001:002:0980	Suure-Jaani linn	reformimata maa	u 2200 m <sup>2</sup>
maa riba, mille maksimaalne laius on u 7 m ning mis piirneb põhjast Lauri põld kinnistuga	EAK kood 7836, 75801:001:0138	Suure-Jaani linn	reformimata maa	u 2400 m <sup>2</sup>

Katastri nimetus	Katastritunnus	Asukoht	Sihtotstarve	Pindala
maa, mis piirneb põhjast Suure-Jaani – Olustvere teega ja lõunast Jaama tn 29 kinnistuga	EAK kood 7836, kat.tunnus 76001:002:0850	Suure-Jaani linn	reformimata maa	u 1100 m <sup>2</sup>

## 2.2. Hooned, rajatised ja tehnovõrgud

Planeeringuala ainus olemasolev hoone on puurkaev-pumpla-kontorihoone, mis asub Lai tn 18 kinnistul. Samal kinnistul on ka Lauri puurkaev. Lai tn 18 kinnistu ehitiste andmed on ehitusregistri andmetel toodud Tabel 4.

**Tabel 4. Lai tn 18 ehitised**

Nimetus	Ehitusregistri kood	Ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Suletud netopind (m <sup>2</sup> )	Maht (m <sup>3</sup> )	Korruste arv / kõrgus	Esmane kasutus
Puurkaev-pumpla-kontorihoone	120657913	179	138,4	495	1 / 6,4 m	2013
Lauri puurkaev	220660142	-	-	-	-	2013
Elektriliitumine	220655126	-	-	-	-	2012

Lauri puurkaevu (PRK0051420) on 95 m sügavune ja vett võetakse Siluri-Ordoviitsiumi põhjaveekogumi Devoni kihtide all Lääne-Eesti vesikonnast. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on 50 m.

### Tehnovõrgud

Planeeringualal asub Jaama tänava kergliiklustee ääres liitumispunkt Tulbi (Võhma) (K214070422), kust kulgeb üle planeeringuala loode suunas 15 kV elektriõhuliin LEMBITU:SJA. Planeeringuala keskel Nigula kinnistu nurgas hargneb elektriliin kaheks: üks liin suundub põhja ning teine liin edelasse mööda planeeritava ala lõunapiiri Lai tänaval asuva alajaamani Ibruse:(Võhma). Tulbi (Võhma) liitumispunktist suundub lõuna poole 15 kV elektrimaakaabel LEMBITU:SJA Männiku tee servas oleva alajaamani Tulbi (Võhma). Planeeritaval alal asub ka 0,4 kV elektriliin Tallinna, mis suundub Lauri tänavalt Tammsaare kinnistuni.

Jaama tänava kergliiklustee põhjaservas asub ka sidekaabel ELA033, mis suundub mööda planeeringuala lõunaosa idaserva Männiku teele.

Vee- ja kanalisatsiooni torustikud asuvad planeeringuala lääneosas Lai ja Lauri tänavatel.

## 2.3. Pinnas ja põhjavesi

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal kahkjad leetunud mullad (LP), gleistunud kahkjad leetunud mullad (LPg) ja nõrgalt leetunud mullad (LkI) ning veidi leostunud gleimullda (Go).

Planeeringuala lääneossa on rajatud Lauri puurkaev (51420) ja planeeritavast alast lõunasse on rajatud Tarbepuurkaev (5249). Puurkaevude läbilõigetelt selgub, et pinnakatte kivimite (kvaternaari setted, liivsavi ja veerisega) paksus väheneb kagu suunas 17 meetrilt 8 meetrile.

Planeeringualal Lai tn 18 asuv Lauri puurkaev (51420) võtab vett Silur-Ordoviitsiumi põhjaveekogumist Devon kihtide all Lääne-Eesti vesikonnas. Puurkaevu sügavus on 95 m ja kaitsevöönd 50 m.

Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaardilt“ selgub, et planeeringuala maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on suhteliselt kaitstud ehk madala reostusohklikkusega (vaata KSH programm 4.4).

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Viljandi maakonnas Suure-Jaani vallas vallasisesel Suure-Jaani linna ja Lõhavere küla piiril. Enamus planeeritavast alast on Lõhavere vallas asuv põllumaa, mis paikneb Suure-Jaani linna elumuala ja riigitee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra vahelisel alal.

Jaama tänav ehk riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav) jaotab planeeringuala kaheks osaks. Jaama tänavast põhjapoolset planeeringuala ümbritsevad loodest, läänest ja lõunast elumumaad (ühepereelamud) ning idast riigitee Mudiste – Suure-Jaani – Vändra, millest planeeringuala pool on üks elamuga maatulundusmaa (Tammsaare kinnistu, kat.tunnus 75902:002:0271) ja teisel pool teed asuvad põllumaadega maatulundusmaad.

Jaama tänavast lõuna pool asuvat planeeringuala ümbritsevad läänest elumumaa ning idast ja lõunast ärimaad, milledest idapoolsel Jaam tn 31 asub Olerex AS Suure-Jaani automaattankla/pood. Kemikaaliseaduse kohaselt ei ole antud ettevõtte puhul tegemist käitise, mis oleks suurõnnetuse ohuga või ohtlik ettevõtte, kuid selle tegevusega kaasneb kemikaalide käitlemisel ohuala (10 m).

Planeeringuala piirneb järgmiste katastri üksustega:

#### 1) Suure-Jaani linnas

- Tallinna tn 25 (kat.tunnus 76001:002:1300, elumumaa 100%),
- Tallinna tn 23 (kat.tunnus 76001:002:0930, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 37 (kat.tunnus 76001:002:1330, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 35 (kat.tunnus 76001:002:1290, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 35a (kat.tunnus 76001:002:0170, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 33a (kat.tunnus 76001:002:1470, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 33 (kat.tunnus 76001:002:0540, elumumaa 100%),
- Lai tn 25 (kat.tunnus 75801:001:0104, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 31 (kat.tunnus 76001:002:1230, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 29 (kat.tunnus 76001:002:1240, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 27 (kat.tunnus 76001:002:0510, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 25 (kat.tunnus 76001:002:0027, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 23 (kat.tunnus 76001:002:1180, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 21 (kat.tunnus 76001:002:1220, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 19 (kat.tunnus 76001:002:0980, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 19a (kat.tunnus 76001:002:1150, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 19b (kat.tunnus 76001:002:0720, elumumaa 100%),
- Lembitu pst 19c (kat.tunnus 76001:002:0740, elumumaa 80% ja ärimaa 20%),
- Jaama tn 29 (kat nr 76001:002:0850, elumumaa 100%),
- Jaama tn 31 (kat.tunnus 76001:002:0820, ärimaa 100%),
- Männiku tee 2 (kat.tunnus 76001:002:1420, tootmismaa 100%),
- Männiku tee 4 (kat.tunnus 76001:002:0830, ärimaa 100%),
- Männiku tee (kat nr 75903:001:0056, transpordimaa 100%).

#### 2) Lõhavere külas

- Lauri (kat.tunnus 75801:001:0137, maatulundusmaa 100%),
- Lauri tn 6 (kat.tunnus 75902:002:1130, elumumaa 100%),
- Lauri tn 4 (kat.tunnus 75902:002:1170, elumumaa 100%),
- Lauri tn 2 (kat.tunnus 75902:002:1140, elumumaa 100%),
- Tammsaare (kat.tunnus 75902:002:027, maatulundusmaa 100%),
- Nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra tee (kat.tunnus 75902:001:0981, transpordimaa 100%).

Planeeringuala on käsitletud järgmistes kehtestatud planeeringutes:

Viljandi maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”<sup>1</sup>

Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Suure-Jaani linn). Samuti on koostatavas maakonnaplaneeringus Suure-Jaani linn koos lähiümbrusega määratud maakondliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks. Teemaplaneeringus antakse Suure-Jaani linnas väärtuslike maastike säilitamiseks soovitus uusehituste puhul arvestada vana tänavatevõrgu ja ehitustraditsioonidega.

Käesoleva detailplaneeringu planeeringualal varasem tänavavõrgustik ja hoonestus puudub. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud piirnevate alade hoonestusega.

Suure-Jaani valla üldplaneering<sup>2</sup>

Kehtiva Suure-Jaani üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga kavandataval maa-alal valdavalt elamumaa sihtotstarve. Jaama tänava ümbrus on planeeritud segahoonestusalaks ja Jaama tn 31a riigikaitsemaaks.

Käesoleva detailplaneeringuga järgitakse kehtivat üldplaneeringut osaliselt: ala on planeeritud hoonestatavaks ning planeeringuala lääneosale on planeeritud elamumaad ja Jaama tänava ümbrusesse ärimaad. Planeeringuala keskosa on kavandatud tootmismaaks, seetõttu on käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev.

Koostatav Viljandi maakonnaplaneering<sup>3</sup>

Koostamisel olevas Viljandi maakonnaplaneeringus on Suure-Jaani linn piirkondlik teenuskeskus ning uus ettevõtlus- ja tootmisala on kavandatud Suure-Jaani linna põhjapiirile käesoleva detailplaneeringu alale.

---

<sup>1</sup> Viljandi maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtest. 03.12.2005.a

<sup>2</sup> Suure-Jaani valla üldplaneering, kehtest 2008

<sup>3</sup> Koostatav Viljandi maakonnaplaneering, Kooskõlastamisele esitatud versioon, 2016

## 4. Planeeringu lahendus

Suure-Jaani tööstuspark on käesoleva planeeringuga kavandatud Suure-Jaani linna ja Lõhavere küla piirile Tallinna tänava, Lembitu puistee, Männiku tee ning riigitee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra vahelisele alale.

Tööstuspargi juurdepääs on planeeritud Jaama tänavalt ehk riigiteelt nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere. Jaama tänavalt alguse saav tööstuspargi sisene tänav on kavandatud 8 m laiuse sõiduteega, millest lääne poole on planeeritud puudereaga haljasriba ja kõnnitee ning ida poole kraav vihmavete ärajuhtimiseks. Kõigi tööstuspargi tootmis- ja ärimaa kruntide juurdepääs on tööstuspargi siseselt tänavalt.

Planeeritud tööstuspargi tootmis- ja ärimaa krundid piirnevad ühepereelamutega, seetõttu on tööstusparki lubatud rajada (väike)tootmisettevõtteid, mis ei avalda ümbritsevale keskkonnale olulist negatiivset mõju st piirnevatel elamualadel peavad olema tagatud nõutud keskkonnatingimused (müratase, pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms). Tootmis- ja ärimaadel on elamualade poolsele krundiosale nähtud ette rajada vähemalt 12 m laiune kõrg- ja madalhaljastusega kaitsehaljastus. Planeeringuga on nähtud ette parkimine ja autode liikumine tööstuspargi tänava poolsele osale ning tootmis- ja ärihooned kaitsehaljastuse poole, et hooned oleksid täiendavaks kaitseks võimaliku müra eest.

Riigitee Mudiste – Suure-Jaani – Vändra ja riigitee Suure-Jaani – Olustvere tee (Jaama tn) ristumiskoht on oluline linna sissesõidusuund, mis on kui linna „värav“. Seetõttu on Jaama tänava äärde planeeritud ärimaa krundid, kus pööratakse rohkem tähelepanu ka hoonete arhitektuursele ja esteetilisele sobivusele.

Planeeritav katastriüksus Jaama tn 31a paikneb tööstuspargist eraldi Jaama tänavast lõuna pool. Jaama tn 31a katastriüksusele on planeeritud ärihoone rajamine ning juurdepääs on Jaama tn 31 kinnistult ühine seal asuva Olerex tankla pääsuga.

Planeeringuala loodeosale on planeeritud elamuala. Olemasolevate elamutega Lauri tänav saab alguse Tallinna tänavalt ehk riigiteelt nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani. Elamute vahelt läbi kulgev Lai tänav, mille äärde jääb puurkaev-pumpla, saab alguse Lembitu puistest. Käesoleva planeeringuga on Lai tänav pikendatud Lauri tänava pikenduseni ning nende tänavate äärde on planeeritud uued elamukrundid (suurusega vähemalt 2000 m<sup>2</sup>). Lauri tänav on pikendatud tööstuspargi sisese tänavani, et võimaldada elamualalt liikumist tööstuspargi alale. Lauri ja Lai tänavad on kavandatud 6 m laiuse sõiduteega, mille kõrvale on planeeritud puudereaga haljasriba ja kõnnitee. Elamuala tee on planeeritud kitsamana, kui tööstusala sisene tee, et vältida tööstuspargi veoautode pääsu elamute vahele.

Tööstuspargist ei kavandatud täiendavat mahasõitu riigiteele nr 57 Mudiste–Suure-Jaani–Vändra, sest eelmainitud kõrvalmaanteel on kahe ristmiku (Jaama tänava ja Tallinna tänava) vahemaa alla kilomeetri ja mahasõit asuks sisekurvis. Mõlema ristmiku juures on kiiruse piirang 70 km/h, kuid ristmike vahel on lubatud kiirus 90 km/h.

### 4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

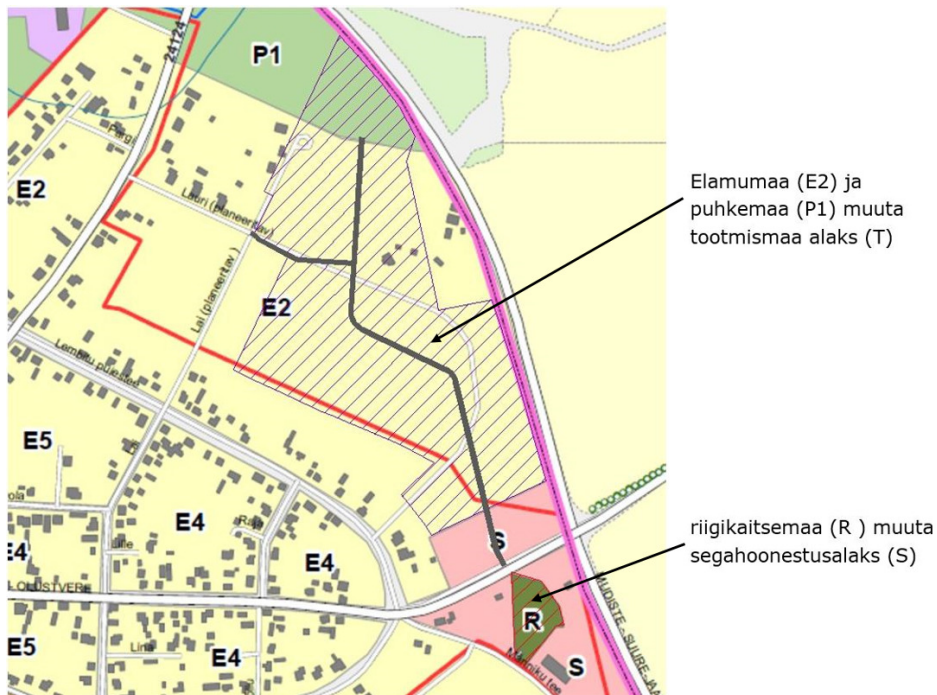
Suure-Jaani valla üldplaneeringus (kehtestatud 27.11.2008 Suure-Jaani Vallavolikogu määrusega nr 136) on planeeringualal asuvad maad kavandatud elamumaaks (E2), Jaama tänava ääres segahoonestusalaks (S) ja Jaama tn 31a riigikaitsemaaks (R).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala valdavalt tootmiskaaks, loodeosa elamumaaks ning Jaama tänava äärne ala ärimaaks.

## Ettepanek

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta 2008. a kehtestatud Suure-Jaani valla üldplaneeringut:

- 1) muuta joonisel tööstuspargi ulatuses elamumaa ala (E2) ja puhkeala (P1) juhtotstarve tootmismaa alaks (T);
- 2) muuta joonisel Jaama tn 31a riigikaitsemaa (R) juhtotstarve segahoonestusalaks (S).



**Skeem 1 Suure-Jaani valla üldplaneeringu muutmise joonisel**

## 4.2. Planeeringuala krundid ning kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Käesoleva planeeringuga on moodustatud 36 uut krunti ning on määratud kasutamise sihtotstarve uutele moodustatud kruntidele ja ühele olemasolevale katastriüksusele (Jaama tn 31a, pos 16).

Planeeringuala kruntidest on:

- 1) 20 tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega krunti, mis asuvad tööstuspargi alal:
  - sh 16 (põhi)sihtotstarbega tootmismaa krunti (pos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 22, 24, 25 ja 26);
  - sh 4 ärimaa krunti (pos 13, 19, 20 ja pos 16 ehk Jaama tn 31a);
- 2) 6 pereelamumaa sihtotstarbega krunti, mis asuvad loodes asuval elamute alal:
  - sh 3 krunti Lauri tänava pikendusel: pos 27, 31 ja 32;
  - sh 3 krunti Lai tänava pikendusel: pos 35, 36 ja 37;
- 3) 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti tänavatele ja teedele (pos 15, 17, 18, 28 ja 34);
- 4) 5 tootmismaa sihtotstarbega krunti tehnorajatistele:
  - sh 3 energia jaotamise ehitise ehk alajaama krunt (pos 14, 23 ja 30);
  - sh 1 puurkaevu krunt (pos 33);
  - sh 1 kanalisatsiooni pumpla krunt (pos 3);
- 5) 1 ajutine krunt (pos 29) Tallinna tn 27 liitmiseks.

Andmed kruntide moodustamiseks on toodud joonisel 5 „Kruntide moodustamine“.

Joonis 3 „Põhijoonisel“ on kruntidel näidatud krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid

#### 4.2.1. Ärimaa ÄK 55-100%/T 0-45% ja tootmismaa T 55-100%/Ä 0-45%

Ärimaa (põhi)sihtotstarbega krundid (pos 13, 19, 20 ja pos 16) on moodustatud tööstuspargi Jaama tänava äärde. Krundile on lubatud rajada teenindus-, toitlustus- ja kaubandushooneid ning teenindust või kaubandust teenindavaid tootmispindu. Krundi kasutamise sihtotstarvete osatähtsus täpsustada hoone projektiga. Krundid pos 19 ja 20 on kavandatud liitmisõigusega (st soovi korral võib liita kõrvuti olevad krundid). Kruntide liitmisel on soovitatav valida üks juurdepääsutee. Liitmisvõimalusega kruntidel on kruntide mitte liitmisel hoonestusala sees hoonete kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m ja hoonete vaheline kaugus minimaalselt 8 m.

Tootmismaa (põhi)sihtotstarbega krundid (pos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 22, 24, 25 ja 26) on moodustatud tööstuspargi alale. Krundile on lubatud rajada võimaliku kahjuliku välismõjuta tootmishooneid, hoidlaid, laohooneid ja laoplatse ning tootmist teenindavaid büroohooneid ja ka kaubanduspindu. Krundi kasutamise sihtotstarvete osatähtsus täpsustada hoone projektiga. Krundid on kavandatud liitmisõigusega st soovi korral võib liita kõrvuti olevad krundid. Kruntide liitmisel on soovitatav valida üks juurdepääsutee. Liitmisvõimalusega kruntidel on kruntide mitte liitmisel hoonestusala sees hoonete kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m ja hoonete vaheline kaugus minimaalselt 8 m.

##### Krundile esitatavad nõuded:

Moodustatakse - eraldi krunt;

Kasutamise sihtotstarbed:

- ärimaa (002;Ä) 55-100% ja tootmismaa (003; T) 0-45 %;
- või tootmismaa (003; T) 55-100 % ja ärimaa (002;Ä) 0-45%;

Haljastus – vähemalt 15% krundi pindalast ning näha ette krundi tagaosala haljasribale lisaks ka hoonest tänava poole;

Piire – Ärimaal on tänava pool soovitatav kasutada hekke ja haljastust, elamute pool kasutada võrkpiiret. Tootmismaal on lubatud kasutada võrkpiiret. Piirde asukoht täpsustada hoone projektiga. Kõrgemad piirded kui 1,2 m on lubatud turvanõuete korral.

Parkimine - omal krundil hoonest tänava pool, parkimiskohtade arv täpsustada hoone projektiga.

##### Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – on näidatud joonis 3 „Põhijoonis“ tabelis „Krundi ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“;

Hoonestusviis – ärimaadel lahtine; tootmismaadel lahtine ja/või kinnine;

Hoonete suurim lubatud arv – ärimaadel 3, liidetud krundil kuni 5; tootmismaadel 3 kuni 5 (on näidatud joonisel 3 „Põhijoonis“), liidetud krundil kuni 5;

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m;

Katuseharja suund – ärihoonetel vaba; tootmishoonetel paralleelne või risti tänavajoonega;

Lubatud katusekalded - 0 kuni 30°;

Hoonete välisviimistlusmaterjalid – minimaalset hooldust vajavad, tagada tööstuspargi terviklikkus;

Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-2.

##### Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.

- Ärihooned asuvad linna sissesõidu „väravas“, seetõttu on eriti oluline hoonete projekteerimisel arvestada hoonete arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetse piirkonna miljöösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne). Ärioonete arhitektuur peab olema väärikas ja maastikuga arvestav aga ka veidi domineeriv. Vaadete osas tuleb pöörata enam tähelepanu Jaama tänava poolt ja tööstuspargi sisetänavalt aga ka ka Mudiste – Suure-Jaani – Vändra maanteelt ning ka elamute poolt. Vajadusel võib viia läbi ka arhitektuurikonkursi parima hoone lahenduse saamiseks.
- Tootmishoonete projekteerimisel on oluline arvestada tööstuspargi ala terviklikult: hooned peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma projekteeritud või juba ehitatud hoonetega. Tööstushoonete arhitektuur peab olema väärikas ja maastikuga arvestav ning ei tohiks hakata maastikus visuaalselt domineerima. Vaadete osas tuleb pöörata tähelepanu tööstuspargi kujunevale visuaalsele pildile planeeritava tööstuspargi sisetänavalt ja ka Mudiste – Suure-Jaani – Vändra maanteelt ning ka elamute poolt.
- Hoonete projekteerimisel tõkestada hoone mahtudega müra levikut eluhoonete suunas. Müra, valgusreostuse jms tõkestamiseks võib kasutada ka kinnist ehitusviisi.
- Kõrg- ja madalhaljastus rajada nii elamualade kaitsevööndile kui ka tööstuspargi tänava poole hoone ette ja parkimisala ümbrusesse. Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustada hoone ehitusprojektiga.
- Tehnoseadmete projekteerimisel jälgida, et müra tekitada võivad seadmed (nt ventilatsiooniavad jms süsteemid) paigutatakse eluhoonest eemale.
- Kui radooni piirsaldus pinnaseõhus on kõrgem kui 50 kBq/m<sup>3</sup> tuleb siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule. Hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

#### 4.2.2. Pereelamumaa PE

(pos 27, 31, 32, 35, 36 ja 37)

Pereelamu krundid on moodustatud planeeringuala loodeosale olemasolevate elamutega tänavate pikendustele. Krundile on kavandatud alaliseks elamiseks ühe pereelamu ja kahe majapidamis- või abihoone (sh garaaž) rajamine. Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja määratud ehitusaladega.

##### Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Kasutamise sihtotstarve – elamumaa (001; E) 100 %;
- Haljastus – krundile rajada ka kõrghaljastus;
- Piire – soovitav kasutada hekke;
- Parkimine – 3 kohta omal krundil.

##### Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup>;
- Hoonestusviis – lahtine;
- Hoonete suurim lubatud arv – 3;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m;
- Katuseharja suund – pos 31, 32, 35, 36 ja 37 paralleelne tänavaga, pos 27 risti tänavaga;
- Lubatud katusekalded – Lauri tänaval 30°, Lai tänaval 40-45°;
- Hoonete välisviimistlusmaterjalid – tagada planeeritud tänava terviklikkus ja arvestada piirkonnas varasemalt rajatud elamutega;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-3.

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Elamute projekteerimisel on oluline arvestada elamuala terviklikult: uued elamud peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma tänava olemasolevate elamutega.
- Kui radooni piirsisaldus pinnaseõhus on kõrgem kui 50 kBq/m<sup>3</sup> tuleb siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule. Hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

#### **4.2.3. Tänavamaa LT**

(pos 15, 17, 18, 28 ja 34)

Tänavamaa krundid moodustatakse avalikele tänavatele ja teedele. Tänavamaa krundid on kavandatud tööstuspargi tänavale ning Lauri tänavale ja Lai tänavale.

Kruntidele esitatavad nõuded:

Moodustatakse - eraldi krundid;

Kasutamise sihtotstarve – transpordimaa (007; L) 100 %;

Haljastus – sõidutee ja kõnnitee vahele on planeeritud tänavaäärne puudereaga haljasala, kuhu võib kavandada ka põõsaid;

Parkimine – ei ole ette nähtud.

Tänavate rajamiseks esitatavad nõuded on toodud seletuskirja ptk 4.3.

#### **4.2.4. Energia jaotamise ehitise maa OE**

(pos 14, 23 ja 30)

Planeeringuga on kavandatud kolm energia jaotamise ehitise maa sihtotstarbega krundi alajaamade tarbeks: kaks (pos 14 ja 23) tööstuspargi alale ja üks (pos 30) pereelamute alale Lauri tänavale.

Kruntidele esitatavad nõuded:

Moodustatakse - eraldi krundid;

Kasutamise sihtotstarve – tootmismaa (003; T) 100 %;

Parkimine – ei ole ette nähtud.

#### **4.2.5. Veevarustuse ehitise maa OV**

Planeeringuga on kavandatud Lai tn 18 (pos 33) veevarustuse ehitise (Lauri puurkaev) krundi piiride muutmine. Krundi koosseisu liidetakse elamukruntide ja Lai tn 18 kinnistu vahele jääv reformimata riigimaa ning lahutatakse Lai tänava moodustamiseks vajalik maa. Osa puurkaevu kaitsevööndit asub olemasolevast krundist väljapool, seetõttu laiendatakse krundi suurust ka Lauri tänava poolt reformimata riigimaa arvelt.

Kruntidele esitatavad nõuded:

Olemas eraldi krunt, mille piire muudetakse;

Kasutamise sihtotstarve – tootmismaa (003; T) 100 %;

Haljastus – krunt haljastada kõrghaljastusega;

Parkimine – Lai tänava ääres.

#### 4.2.6. Kanalisatsiooni ehitise maa OK

Planeeringuga on kavandatud üks kanalisatsiooni ehitise maa krunt (pos 3) kanalisatsiooni pumpla rajamiseks. Krunt on kavandatud tööstuspargi teele.

##### Kruntidele esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Kasutamise sihtotstarve – tootmismaa (003; T) 100 %;
- Parkimine – ei ole ette nähtud.

#### 4.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala kaguosa läbib riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav), kust on planeeritud juurdepääs tööstuspargile. Tööstusparki on planeeritud 8 m laiuse sõidutee, 2,5 m laiuse kõnnitee ja puudereaga tänav, mille lõpus on ümberkeeramise plats (12 m x 18 m). Sõidutee idapoolsesse serva on planeeritud kraav. Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav) maanteest põhja pool paikneb olemasolev kergliiklustee.

Planeeringuala lääneosa elamuala juurdepääs on riigiteelt nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani (Tallinna tänav) Lauri tänava kaudu ja Lembitu puisteelt Lai tänava kaudu. Käesoleva planeeringuga on kavandatud elamualal asuv Lauri tänav laiendatud ja pikendatud planeeritava tööstuspargi teeni ning olemasolev Lai tänav on pikendatud Lauri tänava pikenduseni. Mõlemale tänavale on planeeritud 6 m laiune sõidutee, 2,5 m laiune kõnnitee ja puuderida. Lai tänava puuderida lõpeb Lembitu pst olemasolevate elamute juures. Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud ka tänavavalgustus.

Jaama tn 31a kinnistu juurdepääs on ühine Jaama tn 31 asuva Olerex tankla pääsuga riigiteelt nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav). Lisaks on Jaama tn 31a kinnistul juurdepääs Männiku teelt.

Tööstuspargi tänava ning Lauri ja Lai tänava lõiked on joonisel 4 „Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked“. Planeeringuala ristmikud on kõik „peatu ja anna teed“ põhimõttel töötavad ristmikud.

Riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav) ja riigitee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani (Tallinna tänav) on kiiruspiirang 50 km/h. Planeeringuala idaserva jääva riigitee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra ristmike juures on kiiruspiirang 70 km/h.

##### Teede rajamiseks esitatavad nõuded:

- Teede rajamiseks riigiteelt tuleb koostada nõuetekohane tee-ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba vastavalt seadusandlusele. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, kaasata menetlusse Maanteeamet kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Tööstuspargi tänava sõidutee on planeeritud laiusega 8 m ning Lauri ja Lai tänavate sõiduteed laiusega 6 m.
- Tööstuspargi tee-ehitusprojektiga tuleb täpsustada teede ja üleliigse pinnasevee äravoolu kraavi mõõdud ja kõrgused ning trupide arv, asukohad ja mõõdud.
- Kõnniteed on planeeritud laiusega 2,5 m.
- Kõnnitee ja sõidutee vahelisele alale jääv haljasriba ning kõnnitee ja krundi piiri vaheline haljasala projekteerida nõgusalt, et oleks võimalik sajuvee imbumine pinnasesse (vt tänavate lõiked joonisel 4 „Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked“).

- Tee-ehitusprojektiga täpsustada kõnnitee ja sõidutee vahelisele alale jääva haljasalade puude ja põõsaste arv ning asukoht. Haljasalade puudeks valida linna sobivad keskmise kasvulised lehtpuud (kõrgusega kuni 10 m).
- Teede ehitamisel arvestada, et eelnevalt tuleb koorida kasvupinnas, mida hiljem kasutada tee nõlvade ja haljasalade katmiseks.

#### 4.3.1. Parkimine

Tööstuspargi ja elamualade parkimine lahendatakse krundisisesele. Tööstuspargi esialgne sõiduautode parkimiskohtade arv on toodud planeeringu joonisel 3 „Põhijoonis“ tabelis „Kruundi ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“.

Tootmis- ja ärimaa kruntidele tuleb ette näha autoparklad vastavalt vajadusele, kuid mitte vähem kui 15% krundi pindalast tootmismaa puhul ja mitte vähem kui 20% ärimaa puhul. Parkimiskohtade arv sh jalgrataste parkimine, täpsustada hoone projektiga vastavalt hoonete mahtudele ja kasutusviisile ning parkimismateriale.

EVS 843:2016 kohaselt on linna äärealal paikneva tootmismaa normatiiv:

- sõiduauto (parkimiskohtade arv suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta):  
tööstusettevõtte ja ladu -1/90;  
supermarket, kauplus – 1/30;  
väike-elamu – 3 kohta.
- jalgrataste (vähim parkimismateriale suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta):  
tööstusettevõtte ja ladu -1/200 (või 1/12 töötaja kohta);  
supermarket, kauplused – 1/150;  
muu kauplus – 1/50.

Parklate rajamiseks esitatavad nõuded:

- Tootmis- ja ärimaa kruntidele tuleb ette näha autoparklad vastavalt vajadusele, kuid mitte vähem kui 15% krundi pindalast tootmismaa puhul ja mitte vähem kui 20% ärimaa puhul. Parkimiskohtade arv sh jalgrataste parkimine, täpsustada hoone projektiga vastavalt hoonete mahtudele ja kasutusviisile ning parkimismateriale.
- Tootmis- ja ärimaa kruntide parkimine projekteerida tööstuspargi sisetee poole, et parklad ei asuks elamualade pool, vaid elamute suhtes teisel pool tootmis- ja ärihooneid.

Parklate projekteerimisel näha ette reostunud sademevee juhtimine läbi liiva-õlipüüduuri ja immutamine krundi piires.

#### 4.4. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted

28.05.2015. a Suure-Jaani vallavolikogu otsusega nr 65 algatati koos Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringu koostamisega ka ja selle juurde kuuluv keskkonnamõju strateegiline hindamine (vaata kaust II KSH). KSH-s on nähtud ette meetmed olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks (vaata ptk 4.4.3 Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmed).

Valla ÜP-ga ei ole Suure-Jaani linnas ja selle ümbruses määratud rohevõrgustiku elemente (tuumalaid, rohekoridore, astmelaudu).

Planeeringuala Jaama tänavast põhjapoolsel osal on kasutatav põllumaa. Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostanud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihi algvariandi kohaselt asub planeeringualal olev põllumaa väärtuslikul põllumajandusmaal. Põllumaa asub aga Suure-Jaani linna elamumaade ja riigitee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra vahel. Kehtestatud Suure-Jaani üldplaneeringuga on põllumaa kavandatud elamute jaoks, seega on nähtud ette hoonestada.

#### 4.4.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt lage põllumaa ja rohumaa, mille servades elamute läheduses on üksikud puud. Erandi moodustab Nigula kinnistu (kat.tunnus 75801:001:0243) kus on hooldamata puid ja põõsaid, sest maa on olnud kaua kasutamata. Nigula kinnistul tuleb väheväärtuslikud puud likvideerida. Säilitamist vajavad puud selgitada välja hoone ehitusprojekti koostamisel. Põllumaa lääneservas Lauri tänava pikendusel kasvab üksik suur kuusk.

Planeeringualale planeeritud tänavatele on kavandatud puudereaga haljasalad sõidutee ja kõnnitee vahele. Tänavahaljastusena kasutada linnakeskkonda sobivaid keskmisekasvulisi lehtpuid. Soovitav on kasutada rühmiti erinevaid liike puid ja ka põõsaid, et oleks vaheldust. Ristmikel ja kurvides suurendada puude vahet, et tagada nähtavust. Lauri tänava pikendus on planeeritud nii, et tänava pikendusel olev üksik kuusk säiliks.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud tööstuspargi tootmis- ja ärimaadele vähemalt 12 m laiused kõrg- ja madalhaljastus kaitsevööndid elamumaade poolsetele servadele. Kõik elamumaade servades olevad puud asuvad elamumaade kaitseks määratud kaitsevöönditel ja säilitatakse. Kaitsevööndi täiendhaljastamiseks valida piirkonnas kasvavate puude ja põõsaste liike.

Haljasalad on kavandatud rajada ka tööstuspargi tänava poole hoonete ette ja parklate ümbrusesse, kuhu on soovitav istutada dekoratiivpõõsaid ja –puid.

Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

Tänavate puudega haljasribadel ning tööstuspargi tootmis- ja ärimaade haljastusega kaitsevöönditel (elamumaade poolsetel servadel) projekteerida ja ka rajada haljasalad lohuga, mis võimaldab sademevee immutamist. Kõik haljaspinnad on soovitav kasutada sademevee immutamiseks.

#### 4.4.2. Õhk ja müra

Otsene mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule seostub peamiselt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mõju on ajutise iseloomuga.

Mürarikkaid üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, sest läheduses asuvad elamud.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb riigitee ääres arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal ning vajadusel kannab kõik leevendusmeetmetega seotud kulud arendaja.

#### 4.4.3. Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmed

##### Vaated

- Kasutada ära DP-ga loodud võimalus rajada visuaalselt mitmekesine, kõrghaljastusega väärtustatud atraktiivne tööstusmaastik, sest tööstuspargi visuaalne pilt on oluline osa töökeskkonnast, mis mõjutab töötajate heaolu ja motiveeritust.
- Vaadete osas tuleks tähelepanu pöörata tööstuspargi kujunevale visuaalsele pildile eelkõige planeeritavalt tööstuspargi sisetänavalt ja Mudiste–Suure-Jaani–Vändra maanteelt.
- DP-ga on soovitav seada arhitektuursed tingimused tootmishoonete projekteerimiseks eesmärgiga, et alast kujuneks visuaalselt esteetiline tööstuspark. Tööstushoonete arhitektuur peaks olema väärikas ja väärtusliku maastikuga arvestav (maastikku sulanduv) ning ei tohiks hakata maastikus visuaalselt domineerima.

- Soovitatav on anda Suure-Jaani–Olustvere tee (Jaama tn) äärde kavandatud ehitistele (hoonetele ja rajatistele) sellised arhitektuursed tingimused, mis aitavad rõhutada Suure-Jaani linna sissesõidu visuaalset aspekti ja lisada väärikust.
- Tuleks vältida suuri mahte elamukruntidest lõuna poole jäävatel tootmismaa kruntidel, et mitte takistada päikesevalguse jõudmist elamukruntidele.
- Vaateid tootmishoonetele on soovitatav pehmenendada ja mitmekesistada dekoratiivpõõsaste ja –puude istutamisega planeeringus ette nähtud hooneteesistele haljasaladele.

### **Valgusreostuse vältimine**

- Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.
- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Ettevõtete välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole. Soovitatav on haljasribale lisada ka okaspuid, kuid jälgida tuleb, et need ei hakkaks varjama päikesevalgust elamukruntidel.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et tööstuspargi objektide (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima maanteedel liiklejaid.
- Tööstuspargi valgustussüsteemi väljatöötamisel on soovitatav kasutada LED-valgustust, sest see on keskkonnasäästlik ja väiksemate keskkonnamõjudega ning LED-lambid koondavad valguse kontsentreeritult ettenähtud suunda.
- Soovitatav ei ole kavandada suure võimsusega valgustust ja see siis kokkuhoiu eesmärgil öötundideks (osaliselt) välja lülitada. See muudab ebamugavaks öhtuse jalutamise ja liiklemise tänaval ning loob tingimused kuritegevuseks.

### **Välisõhu seisund**

- Piirnevatel elamualadel peavad olema tagatud nõuetekohased tingimused välisõhu kvaliteedi osas.
- Tootmishoonete ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb valida ventilatsiooniavade paigutus ja kõrgus selline, mis juhiks hoonest väljuva õhu ja kütmisest tulenevad gaasid välja võimalikult kaugel elamualast.
- Eelistatud on taastuvatel energiaallikatel põhinevad mittesaastavad küttesüsteemid.
- Ehitustööde käigus tuleb kasutada ainult tehniliselt korras masinaid ja seadmeid.
- Tolmu leviku piiramiseks ehitustööde käigus tuleb käideldavat materjali vajadusel niisutada ja veokite koormad katta.

### **Müraolukord**

- Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnata hoonete projekteerimisel ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Vajadusel kavandada leevendusmeetmed (mürakindlamad hoonete ehituskonstruksioonid, mürakindlam piirdeaed).
- Keskkonda mittehäiriv tootmine peab tagama piirnevatel elamualadel nõuetekohase müra taseme.
- Müratekitavad tehnoseadmed, ventilatsiooniavad jms süsteemid tootmis- ja ärihoonetel, mille krundid piirnevad elamualadega, tuleb paigutada elamualadest eemale, tootmisala sisse.
- Tootmishoonete ja elamualade vahele rajada kõrghaljastusega puhvertsoon, mis aitab leevendada müra mõjusid. Kõrghaljastust on soovitatav säilitada ja rajada nii palju kui võimalik, sh ka olemasoleva puurkaevu krundile.

- Parkimine tuleb tööstusalal korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualadega kõrvuti, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid.
- Elamute poolsesse külge on soovitatav paigutada „vaiksemad“ tootmisettevõtted, mis ei põhjusta suurt liikluskoormust (veoseid raskeveokitega).
- Transpordimüra saab vähendada kiirusepiirangutega, kuid piirkondlikud kiirusepiirangud on efektiivsed vaid juhul, kui need ei põhjusta kiirendamist (nt künnised sõiduteel). Eelistatud on meetmed, mis kontrollivad liikluse sujuvust, et eesmärgiks oleks rahulik sõiduviis.
- Kui tööstuspargi väljaarendamise käigus (koosmõjus) esineb või võib tekkida müraprobleeme, siis tuleb läbi viia tööstuspargi mürauuring ja võtta tarvitusele asjakohased meetmed.
- Ehitustöid on soovitatav teostada ainult päevasel ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele.

#### **Kasvupinnase käitlemine**

- Arvestada tuleb jäätmeseaduse ja valla jäätmehoolduseeskirja nõuetega.
- Kaevis (kasvupinnase/mulla) käitlemine tuleb lahendada hiljemalt ehitustööde organiseerimise kavas, kuid eelistatum on variant, kui see lahendus on olemas juba ehitusprojektis, millele taotletakse ehitusluba. Vallavalitsus saab sellekohase nõude esitada projekteerimistingimustes.
- Ehitustööde organiseerimisel arvestada tööde järjekorda selliselt, et esimeste tööde hulgas oleks kasvupinnase eemaldamine rajatavate hoonete, platside ja teede alt.
- Ehitusest üle jääv kasvupinnas tuleb suunata võimalikult kiiresti eesmärgipärasesse kasutusse (haljastuses, aianduses ja põllumajanduses), et see ei kaotaks oma viljakust.
- Kui ehituse käigus avastatakse või kahtlustatakse pinnasereostust või ohtlikke materjale/aineid, siis tuleb neid käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele.

#### **4.4.4. Sademeveesüsteemid**

- Oluline on takistada planeeringualalt (tööstuspargist) lisakoormuse (heljumi) jõudmist sademeveekraavidesse. Kasvupinnase lokaalsel väljakaevamisel ehitiste alt ja hoonete vundamendisüvendite rajamisel mitte ühendada kaeveala kraavidega. Põhjendatud vajadusel võib sademevett ehituse ajal kraavi juhtida, kasutades kraavides tõkkekardinat/tõkkekraani. Millist konkreetset meetet rakendatakse, sõltub konkreetsete ehitiste tehnilisest (projekt)lahendusest ja tööde organiseerimisest.
- Vajadusel tuleb eesvoolud korrastada, sh lahendada kraavide regulaarse hooldusega seotud korralduslikud küsimused.
- Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Puhta sademevee võib immutada pinnasesse.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.

#### **4.5. Jäätmekäitlus**

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest<sup>1</sup> ja Suure-Jaani valla jäätmehoolduseeskirjast<sup>4</sup>. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

<sup>4</sup> Suure-Jaani valla jäätmehoolduseeskiri, 25.02.2011 Suure-Jaani Vallavolikogu määrus nr 45

Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada krundisiseselt ning prügikonteineritele mõeldud alad täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema tasased ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

#### 4.1. Tehnovõrgud ja –rajatised

(Vt joonis 4 "Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked")

Planeeringualal on järgmised tehnovõrgud: olemasolev 15 kV õhuliin Lembitu:SJA ja 15 kV maakaabelliin, madalpinge õhuliin 0,4 kV, sidekaabel ja –kanalisatsioon ning ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud.

##### 4.1.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni 13.05.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused keskpinge liitumiseks nr 240698“ (vaata Lisa 2), on elektrivarustus planeeritud uute alajaamade baasil. Detailplaneeringuga on kavandatud krundid kolmele uuele alajaamale:

- *Lillsaare* alajaam Lauri tänava äärde (pos 29),
- alajaam planeeritava tööstuspargi sisese tee äärde (pos 22),
- alajaam olemasoleva liitumispunkti *Tulbi LP* asemele Jaama tänava äärde (pos 15).

Planeeritud kolm alajaama on ühendatud omavahel 15 kV maakaabelliiniga. Planeeritud alajaamad ja 15 kV maakaabelliin seotakse olemasoleva 15 kV tehnotrassiga:

- 1) on planeeritud 15 kV maakaabelliin Lai tänaval asuva alajaamani *Ibruse:(Võhma)*;
- 2) on planeeritud 15 kV maakaabelliin Tallinna tänava ääres asuva õhuliini Lembitu:SJA mastini nr 26;
- 3) säilitatakse olemasolev 15 kV maakaabelliin Männiku tee ääres asuva alajaamani *Tulbi:(Võhma)*.

Planeeritaval alal on nähtud ette demonteerida olemasolev 15 kV õhuliin *Lembitu:SJA* Tallinna tänava ääres olevast mastist nr 26 kuni liitumispunktini *Tulbi LP*.

Planeeritud kruntide varustamine elektrienegiaga on nähtud ette 0,4 kV maakaabelliiniga uutest planeeritud alajaamadest kuni kruntide piirile planeeritud liikumiskilpideni. 0,4 kV kaablite arv täpsustub klientide liitumisel. Projekteerimisel täpsustada liitumiskilpide asukohad ja võimalusel näha ette liitumiskilbid mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Vastavalt Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilistele tingimustele (tehnilised tingimused keskpinge liitumiseks nr 240698, 13.05.2016) projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienegia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeritud alajaamad, elektriliinid ja liitumiskilbid on kantud joonisele 4 „Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked“. Samale joonisele on kantud ka kõik likvideeritavad objektid.

#### 4.1.2. Sidevarustus

Sidevarustus nähakse ette vastavalt Telia 10.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26090402“ (vaata Lisa 3).

Planeeritud kruntide varustamine sidevõrguga on nähtud ette Tallinna tänaval asuvast Telia sidekaevust *SJN46* kuni planeeritavate hooneteni. Planeeringu joonistel on sidevõrk kuni kruntide piiril asuva sidekaevuni.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Projekteerimisel näha ette sõidutee alla A kategooria kaitsetorud seinapaksusega 4,8 mm.

Projekteerimisel järgida tehnovõrkudele kehtestatud nõudeid sh lähtuda Telia dokumentidest „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. V4“ ning „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“. Optiliste kaablite kiuskeem ja tehniline lahendus kooskõlastada tööprojekti koostamise käigus täiendavalt.

Telia sidekaevus ühendamine ja kaevetööd kaitsevööndis on lubatud teostada ainult Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Planeeritud sideliinid on kantud joonisele 4 „Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked“.

#### 4.1.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus nähakse ette vastavalt AS Suure-Jaani Haldus 18.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused Suure-Jaani Tööstuspargi detailplaneeringuks“ (vaata Lisa 4).

Planeeringuga on kavandatud planeeritud tänavavalgustuse liitumine Jaama tänavalt. Tänavavalgustus on kavandatud kõigi planeeritud teede äärde. Valgustuse kaablite ja valgustite asukohad on kantud joonisele 4 „Tehnovõrkude koondplaan. Tänavate lõiked“ Tänavavalgustus on nähtud ette LED valgustitega ning mastide asukohad täpsustada tänavate ehitusprojektiga.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendada hoonete projektiga.

Tänavavalgustuse ja kruntide välisvalgustuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

#### 4.1.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon

##### Veevarustus

Veevarustus nähakse ette vastavalt AS Suure-Jaani Haldus 18.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused Suure-Jaani Tööstuspargi detailplaneeringuks“ (vaata Lisa 4).

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Lai tn 18 asuva olemasoleva puurkaevu Lauri puurkaev (51420) baasil. Puurkaev võtab vett Silur-Ordoviitsiumi põhjaveekogumist Devon kihtide all Lääne-Eesti vesikonnas. Puurkaevu sügavus on 95 m ja kaitsevöönd 50 m.

Planeeringualale on planeeritud joogiveetorustik läbimõõduga De110, materjal PE. Veetorustiku kinnistuühendused tootmismaade kruntidele on planeeritud läbimõõduga De63 ja elumumaa kruntidele läbimõõduga De32. Kinnistu liitumispunktiks on maakraan.

Planeeritud veetorustiku sügavus on minimaalselt 1,8 m torustiku peale. Veetorustiku sügavus truubi põhjast veetorustiku laeni on minimaalselt 1,3 m.

Vastavalt AS-i Suure-Jaani Haldus väljastatud tehnilistele tingimustele on rõhk veevõrgus veetorustiku ühenduspunktides 4,1 bar.

Planeeritud joogiveetorustiku liitumispunktid olemasoleva joogiveetorustikuga on:

- Lembitu pst-I, kinnistu Lembitu pst 18 ees olemasoleva Lembitu pst-I asuva De110PE veetorustikuga;

- kinnistu Lai tn 18 nurgas olemasoleva puurkaev-pumplast väljuva De160PE torustikuga;
- riigitee nr 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T5 kõrval.

Kinnistute Lauri 4, Lauri 6 ja Lauri olemasolevad ühendused on planeeritud ümber ühendada uuele planeeritud veetorustikule (teisele poole teed). Lauri tänaval asuv olemasolev tööst välja jääv veetorustik tuleb sulgeda.

Lauri tänaval kinnistuga Lauri tn 2 paralleelselt kulgev veetorustik läbimõõduga DN50 tuleb asendada uue veetorustikuga läbimõõduga De110 ja ühendada olemasoleva veetorustikuga maantee kõrval. Nii tekib veel üks veetorustiku ringvõrk, mis tagab parema joogivee kvaliteedi ja veevõrgu töökindluse. Ristumisel maanteega tuleb torustik rajada kinnisel meetodil. Vajadusel paigaldada torustik kaitsetorusse.

Ärimaa kinnistule Jaama tn 31a on planeeritud kinnistuühendus kinnistu loodenuurka. Ühenduse rajamiseks tuleb veetorustik tuua kinnist meetodit kasutades maantee (24116 Suure-Jaani-Olustvere tee) ja kraavide alt läbi. Kinnisel meetodil rajatav torustiku lõik tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Torustikule (ristmikele) tuleb paigaldada maa-alused siibrid, mis võimaldavad torustiku vajadusel sulgeda.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud ühisveevarustuse liitumise võimalus moodustatava krundi pos. 6 kaudu ka planeeringuala kirdeservas asuvale Tammsaare kinnistule. See loob eeldused kvaliteetse joogivee saamiseks.

### **Reovee kanalisatsioon**

Reovee kanalisatsioon nähakse ette vastavalt AS Suure-Jaani Haldus 18.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused Suure-Jaani Tööstuspargi detailplaneeringuks“ (vaata Lisa 4). Planeeringuala asub Suure-Jaani valla üldplaneeringuga määratud reoveekogumisala alal.

Planeeritava tööstuspargi tee äärde krundile pos 3 on planeeritud reoveepumpla RP-1, kust pumbatakse reovesi planeeritud Lai tn ja Lauri tn ristmikule planeeritud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Planeeritud pumpla sügavus on umbes 4,9 m. Pumba arvutuslikud parameetrid: vooluhulk  $Q=5$  l/s, tõstekõrgus  $H=10$  m.

Planeeringu alale on planeeritud isevooline reoveekanalisatsioon läbimõõduga De160, materjal PVC. Kinnistuühendused on samuti läbimõõduga De160. Minimaalne kanalisatsioonitorustiku sügavus on 1,4 m toru peale. Planeeritud kanalisatsioonitorustiku sügavus truubi põhjast kanalisatsioonitorustiku laeni on minimaalselt 0,7 m. Kui krundilt pole võimalik reovett liitumispunkti isevoolelt juhtida, tuleb krundile rajada pumpla, mille abil pumbata reovesi isevoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku. Isevoolelt kokku kogutav reovesi juhitakse olemasolevasse isevoolsesse torustikku läbimõõduga De160 riigitee nr 24124 Viljandi-Suure-Jaani tee T5 kõrval.

Kinnistute Lauri 4, Lauri 6 ja Lauri olemasolevad ühendused on planeeritud ümber ühendada uuele planeeritud kanalisatsioonitorustikule (teisele poole teed). Peale ümberühenduste teostamist tuleb Lauri tänaval asuv olemasolev tööst välja jääv kanalisatsioonitorustik sulgeda. Kuna kinnistute Lauri 4, Lauri 6 ja Lauri olemasolevad ühendused on suhteliselt sügavad, siis isevoole torustiku minimaalsete kallete tagamiseks (mis tagab ka torustiku isepuhastuse) on planeeritud kinnistuga Lauri tn 2 paralleelselt kulgev kanalisatsioonitorustik läbimõõduga De160 asendada uue kanalisatsioonitorustikuga ja ühendada olemasoleva torustikuga olemasolevas kaevus Tallinna tn (24124 Viljandi-Suure-Jaani tee) kõrval.

Ärimaa kinnistule Jaama tn 31a on planeeritud kinnistuühendus kinnistu loodenuurka. Ühenduse rajamiseks tuleb torustik tuua kinnist meetodit kasutades maantee (riigitee nr 24116 Suure-Jaani-Olustvere tee) ja kraavide alt läbi. Kinnisel meetodil rajatav torustiku lõik tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Kruntide pos 1, 2, 4-14, 16, 18-25 ehk kokku 22 planeeritava krundi reovesi on planeeritud kokku koguda isevoolselt ja juhtida planeeritud reoveepumpplasse RP-1 krundil 3. Ülejäänud planeeritavate kruntide reovesi juhitakse isevoolselt ühiskanalisatsioonitorustikku.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus moodustatava krundi pos. 6 kaudu ka planeeringuala kirdeservas asuvale Tammsaare kinnistule. See loob eeldused võimaluse tulevikus ühiskanalisatsiooni juhtida kinnistul tekkiva heitvee, mis vähendab keskkonnareostuse riski.

#### 4.1.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on planeeritud lahendada planeeritud veetorustikule paigaldatavate hüdrantide baasil. Planeeritud on veetorustiku ringvõrk läbimõõduga De110. Jaama tänava poole jääb tupiktorustik, millele tohib vastavalt EVS 812-6:2012 paigaldada hüdrandi kuni 200 m kaugusele ringvõrgust.

Vastavalt AS Suure-Jaani Haldus 18.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused Suure-Jaani Tööstuspargi detailplaneeringuks“ (vaata Lisa 4) on veevõrgust tagatud tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul. Juhul kui kinnistu tuletõrjevee vajadus on suurem, peab kinnistu omanik selle ise tagama.

#### 4.1.6. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala tee maa-alalt sademevee kokku kogumiseks on planeeritud tööstuspargi sisese sõidutee kõrvale sademevee kraav, mille minimaalne kalle on 0,3 % ja minimaalne põhja laius 0,4 m. Planeeritud kraavi kogupikkus on 870 m. Planeeritud kraavi ületamiseks on juurdepääsuteede alla planeeritud truubid läbimõõduga DN400.

Sademevee eesvooluks on planeeritud olemasolev kraav Tallinna tn (riigitee nr 24124 Viljandi-Suure-Jaani tee) ääres ehk kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga eesvool OLUSTVERE (TTP 295) Lõhavere küla Lauri kinnistu (75801:001:0137) edelanurgas, mis suubub Lõhavere oja (avalik ja avalikult kasutatav veekogu VEE1134000AK). Riigitee Viljandi-Suure-Jaani (kat. tunnus 75902:002:0175) alt läheb edasi olemasolev betoonist truu läbimõõduga DN1200.

Planeeringuala tee maa-alalt (ca 1,5 ha) kraaviga kokku kogutav sademevee vooluhulk on ca 130 l/s. Arvestades, et peale truupi planeeritud kraavi koguneb ümbritsevalt alalt lisaks sademevett, siis planeeritud kraavi kaudu eesvoolu juhitav arvutuslik ligikaudne vooluhulk on 160 l/s.

Kruntidel tuleb vertikaalplaneerimine teha nii, et sademevesi ei satuks nimetatud kraavi. Krundil tekkiv sademevesi tuleb kokku koguda, reostunud sademevesi juhtida läbi liiva-õlipüüduuri ja immutada krundi piires. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Katuselt kokku kogutavat sademevett on võimalik võtta korduvkasutusse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni peab olema välistatud.

#### 4.1.7. Soojavarustus

Tööstusala arendamine toimub järk järgult ja teadmata aja jooksul, sellest tulenevalt on alale planeeritud autonoomne küttesüsteem st igal krundil oma küte. Käesoleva planeeringu eesmärk on kavandada keskkonda mitte häiriv tööstuspark seetõttu on eelistatud taastumatel energiaallikatel põhinevad mittesaastavad küttesüsteemid (elektriküte või maaküte (vertikaalne) või päikesepaneelidel põhinev küttesüsteem).

Juhul kui soojavarustus kavandatakse põletusseadmetega nt õli- või tahkekütte baasil, siis tuleb krundi arendajal lasta hinnata kumulatiivset mõju.

## 4.2. Servituutide vajaduse määramine

Ehitusseadustiku kohaselt on ehitise kaitsevöönd ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

### Krunt pos 6

- 1) Servituudivajadus planeeritud elektriabli kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.
- 2) Servituudivajadus planeeritud sidekaabli kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.
- 3) Servituudivajadus planeeritud veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) võrguvaldaja kasuks.
- 4) Servituudivajadus planeeritud kanalisatsioonitorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) võrguvaldaja kasuks.

### Krunt pos 16

- 1) Servituudivajadus kolmele olemasolevale elektriabli kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.
- 2) Servituudivajadus olemasolevale sidekanalisatsioonile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.

## 4.3. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeringualal ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit, ega ka ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeringualal ei asu ka rohevõrgustikku, maardlaid ja pinnaveekogusid.

### 4.3.1. Riigiteed

Planeeringualal kavandatud tegevus puutub kokku kolme riigiteega:

- tugimaantee nr 57 Mudiste – Suure-Jaani – Vändra (piirneb planeeringualaga),
- kõrvalmaantee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere (Jaama tänav) (läbib planeeringuala),
- kõrvalmaantee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani (Tallinna tänav) (piirneb planeeringualaga).

Nende riigiteede kaitsevööndi laius on 30 m.

Riigiteedel on ehitusseadustik<sup>1</sup> §-le 71 vastavalt teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

### 4.3.2. Puurkaevud

Lai tn 18 kinnistul asub 95 m sügavune Lauri puurkaev (registrikood PRK0051420), mille põhjaveehaarde sanitaarkaitseala on 50 m. Jaama tn 31a katastriüksusele ulatub planeeringualast

lõuna pool Männiku tee 4 kinnistul paikneva Tarbepuurkaevu (registrikood PRK0005249) 50 m laiuse sanitaarkaitseala serv.

Puurkaevu sanitaarkaitsealal kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud.

Planeeringualast väljapool asuval Männiku tee 4 kinnistul asuval Tarbepuurkaevul (110 m sügavune) ei ole 50 m raadiusega ala ulatuses võimalik olemasolevast olukorrast tulenevalt täita veeseadusest tulenevaid piiranguid.

#### **4.3.3. Maaparandusobjektid**

Planeeringuala põhjaosas Lauri põllu kinnistul ja sellega piirneval jätkuvalt riigi omandis oleval maatükil asub teistest võrkudest eraldi 3,6 ha pindalaga maaparandusehitis Lõhavere (maaparandussüst.kood 6113400050020).

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ning ehitusõiguse määramist ei vasta Lõhavere maaparandussüsteem enam maaparanduseaduse § 2 lõige 1' le. Maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetamine tööstuspargi alal ei mõjuta Lõhavere maaparandusehitise toimimist teisel pool Mudiste - Suure-Jaani - Väandra teed.

Tulenevalt maaparanduseaduses § 51 lg 1 ja 2 tuleb maaomanikul esitada PMA'le maaparandusehitise kasutusotstarbe lõppenuks lugemise taotlus.

Planeeringualal on sadevee ärajuhtimiseks planeeritud tööstuspargi tänavale kraav, mis suubub Tallinna tn ääres olevasse kraavi (vt ptk 4.5.6 „Sademevee ärajuhtimine“).

#### **4.3.4. Radoon**

Suure-Jaani vald asub 2004.a koostatud „Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart“ järgi alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jääjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radooni sisaldus majade siseõhus kõrge.

Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m<sup>3</sup>.

Kui radooni piirsisaldus pinnaseõhus on kõrgem tuleb siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule. Hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

#### **4.3.5. Geodeetilised märgid**

Tallinna ja Lauri tänava ristmikul asub kohaliku võrgu II järgu geodeetiline märk 206 (ID 104231), mis on kantud joonisele 3 „Põhijoonis“. Geodeetilise märgil on kaitsevöönd ulatusega on 3 m.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

#### **4.3.6. Tankla**

Planeeringuala kõrval Jaama tn 31 asub Olerex AS Suure-Jaani automaattankla/pood. Kemikaalseaduse kohaselt ei ole antud ettevõtte puhul tegemist käitisega, mis oleks suurõnnetuse ohuga või ohtlik ettevõtte, kuid selle tegevusega kaasneb kemikaalide käitlemisel ohuala (10 m), mis ei ulatu Jaama tn 31a kinnistule.

#### 4.4. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualal on tuletõrje veevarustus kavandatud lahendada planeeritud veetorustikule paigaldatavate hüdrantide baasil (vt ptk 4.5.5 Tuletõrje veevarustus).

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda 01.07.2015 kehtima hakanud ma-jandus- ja taristuministri määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tööstus-hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda ka standardist EVS812-4:2011 „Ehitise tuleo-hutus: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

Liitmisvõimalusega kruntidel (vt ptk 4.2.1) on hoonestusala sees hoonete kaugus krundi pii-rist minimaalselt 4 m ja hoonete vaheline kaugus minimaalselt 8 m.

Planeeritaval alal on lubatud minimaalne tulepüsivusklass tootmishoonete TP-2 ja eluhoonetel TP-3. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on toodud joonise 3 „Põhijoonis“ tabelis „Krundi ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“.

#### 4.5. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- Piirde võib turvanõude korral rajada kõrgema kui 1,2 m;
- ehitada välja tänavate ja teede valgustus;
- tagada hea nähtavus kruntidel (teede ja hoonete vaheline hea nähtavus) ning projekteerida ja ehitada välja hoonete, ümbruse ning parkimisalade valgustus;
- kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, tõkkepuud, märgid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritavad alad korras.

Hea vaade hoonete akendest ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstab ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeeritud tööstuspargi ja elamualal asuvaid katastriüksusi ja põllumaad võib kasutada olemasoleval otstarbel (st põllumaana) kuni kehtestatud detailplaneeringu alusel kruntide kasutusele võtmiseni.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ning ehitusõiguse määramist ei vasta Lõhavere maaparandussüsteem enam maaparandusseaduse § 2 lõige 1' le. Tulenevalt maaparandusseaduses § 51 lg 1 ja 2 tuleb maaomanikul esitada PMA'le maaparandusehitise kasutusotstarbe lõppenuks lugemise taotlus.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Maanteeameti kooskõlastus kehtib 2 aastat ehk 04.11.2018-ni. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.

Planeeringu elluviimine on jagatud kolmeks ehitusetapiks:

1. rajatakse tööstuspargi sisene tänav ning Lauri ja Lai tänavad koos tehnovõrkudega;
2. arendatakse välja Jaama tn 31a ja Jaama tn poolne tööstuspargi osa ning Lauri ja Lai tänav elamukrundid;

arendatakse välja ülejäänud tootmispargi krundid.