

## DeVerde

Äriregistri kood 11743193

Kesktee 75, Tallinn 12113

Tel 666 2662

Planeerija: Ingrid Saaroja

[ingrid@deverde.ee](mailto:ingrid@deverde.ee)

### **Viljandi linnas krundi Juhan Liivi tänav 3 // Posti tänav 9 // 9a detailplaneering**

Töö nr 21016

Planeeringuala paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27010)

#### **Huvitatud isik:**

Osaühing Varaks

C. R. Jakobsoni tn 11

71020 Viljandi linn

Viljandi maakond

Huvitatud isiku esindaja:

Raul Alliksaar

[raul@haamer.net](mailto:raul@haamer.net)

#### **Koostaja:**

Deverde OÜ

Ingrid Saaroja

planeerija

tel 666 2662

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Veebruar 2024

## I Sisukord

<b>I SISUKORD.....</b>	<b>2</b>
<b>II SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
3.1. Kehtiv üldplaneering .....	4
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	4
3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus .....	4
3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
3.6. Kinnistul kehtiv detailplaneering .....	6
4. Planeeringuga kavandata .....	6
4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus.....	6
4.2. Krundijaotus.....	7
4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	8
4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted .....	8
4.5. Krundi ehitusõigus.....	8
4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4.7. Muinsuskaitsepiirangutest tulenevad nõuded ja nende täitmine .....	10
4.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	13
4.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	14
4.11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	15
4.12. Tuleohutuse tagamine .....	16
4.13. Keskkonnakaitse abinõud .....	17
4.14. Kuritegevuse ennetamine.....	18
4.15. Servituutide vajadus.....	18
4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused detailplaneeringu koostamiseks .....	18
5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel .....	19
<b>III JOONISED .....</b>	<b>20</b>
Joonis 1. – Situatsiooniskeem .....	20
Joonis 2. – Tugiplaan       M 1:500 .....	20
Joonis 3. – Kontaktvöönd     M 1:4000.....	20
Joonis 4. – Põhijoonis       M 1:500.....	20
Joonis 5. –Tehnovõrkude koondplaan     M 1:500 .....	20
<b>IV DETAILPLANEERINGU LISAD.....</b>	<b>21</b>
Menetlusdokumendid .....	21
Ruumiline illustratsioon .....	22
Võrguvaldajate tehnilised tingimused .....	23
Muinsuskaitse eritingimused .....	24

## II Seletuskiri

### 1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Detailplaneeringu algatamise avaldus, Raul Alliksaar, 10.01.2017;
- Viljandi Linnavalitsuse 23.01.2017 korraldus nr 33 „Detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Viljandi linna üldplaneering (kehtestatud 30.06.2010 a Viljandi Linnavolikogu otsusega nr 71).
- Viljandi Linnavolikogu 08.10.2018 määrus nr 28 „Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine“.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 a määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“
- Muinsuskaitse seadus.
- Kultuuriministri 01.07.2015 a määrus nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“.
- Viljandi Linnavolikogu 29.04.2021 a määrus nr 109 „Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- Tuleohutuse seadus.
- Siseministri 18.02.2021 a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 894:2008 standard „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline möödistus, koostaja W Vara OÜ, 31.12.2022, töö nr GD22225.
- OÜ Eensalu & Pihel töö nr 4-16 „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED kinnistu Posti 9/Posti 9a/Liivi tn 3 Viljandi detailplaneeringule“

## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

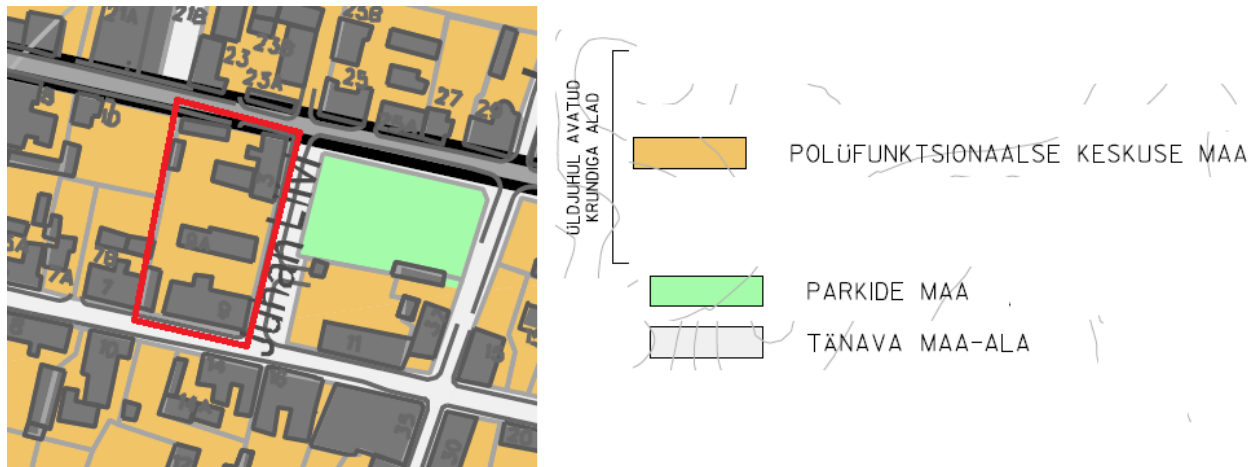
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kinnistutele olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks korterelamuteks ning uute korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus.

## 3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

### 3.1. Kehtiv üldplaneering

Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu polüfunktsionaalse keskuse maal, milleks on segahoonestusega alad, mille kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid. Kõikide rajatavate ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete korral peab olema tagatud nende kõrge arhitektuurikvaliteet. Hoonemahud ei tohi moodustada tänavate ja avatud vaadete poole suuri monotoonseid seinapindasid. Krunte lubatakse piirata väikeelamu juhtfunktsiooniga maadel ja põhjendatud vajaduse puhul teistel juhtudel, kui see ei ole vastuolus planeerimispõhimõtetega.

Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu joonisest nr 1 „Juhtfunktsioonid“ (planeeritav ala on märgitud punase joonega):



### 3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (kultuurimälestiste registri nr 27010);

### 3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Viljandi linnas Posti ja Carl Robert Jakobsoni tänavate vahelisel alal ning külgneb idas vahetult Juhan Liivi tänavaga. Posti tänaval on naabruses põhiliselt 1- kuni 2-korruselised kortermajad ning kõrvalolevas 2-korruselises puumajas paikneb Viljandi kunstikool. Carl Robert Jakobsoni tänaval on planeeringuala vahetus naabruses samuti 1- kuni 2-korruse kortermajad ning läheduses algab kesklinna äripiirkond, mida ilmestab 2-korruseline lamekatusesega kaubandushoone. Liivi tänava poolt külgneb planeeringuala pargiga Sõbrapark.

Planeeritava ala moodustavad:

- J. Liivi tn 3 kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa), suurusega 1926 m<sup>2</sup>, katastritunnus 89701:001:0763, mille omanik on osaühing Varaks.
- Posti tn 9 //9a kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa), suurusega 1224 m<sup>2</sup>, katastritunnus 89701:001:0762, mille omanik on osaühing Varaks.

Planeeritav ala külgneb kolmes küljes transpordimaa maaüksustega – põhjas Carl Robert Jakobsoni tänav T2 (katastritunnus: 89701:001:0162), lõunas Posti tänav (katastritunnus: 89710:003:0018) ning idas Juhan Liivi tänav (katastritunnus: 89710:002:0015). Läänes külgneb planeeritav ala elamumaa kinnistutega Posti tn 7 // 7b (katastritunnus: 89710:002:0270) ja C. R. Jakobsoni tn 10 (katastritunnus: . 89710:002:0050)

### 3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Viljandi linnas Posti ja Carl Robert Jakobsoni tänavate vahelisel alal ning külgneb idas vahetult Juhan Liivi tänavaga. Ala hõlmab J. Liivi tn 3 ja Posti tn 9 //9a kinnistuid. Mõlema kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistud on eraomandis.

Planeeritava ala pindala on kokku 3150 m<sup>2</sup>. Kinnistud on hoonestatud.

Krundil pos 1 paikneb 4 hoonet. Liivi ja Jakobsoni tn nurgal paikneb kahest eri ajal ehitatud osast koosnev hoone, mille 1-korruseline katusekorrusega (lõunapoolne) osa 2-on ehitatud 1888 a ning 2-korruseline kelpkatusega (põhjapoolne) osa on ehitatud 1920 a (EHR: elamu, MK eritingimustes hoone nr 4). Veel paikneb kinnistul 19. saj ehitatud 1-korruseline halvas seisukorras hoone, endine majahoidja elumaja ja pesuköök (EHR: elamu-pesuköök, MK eritingimustes hoone nr 6), mis on planeeringuala vanim hoone. C. R. Jakobsoni tänava ääres paikneb 1960-1980 a ehitatud utilitaarne ilmetu 1-korruseline hoone (EHR: kuur-pesuköök, MK eritingimustes hoone nr 5). J. Liivi tänava ääres, kerge tagasiastega, paikneb 1960-1980 a ehitatud silikaattelistest garaaž (puudub EHR registreering, MK eritingimustes hoone nr 3).

Ehitisregistri (EHR) andmed J. Liivi tn 3 kinnistul paiknevate hoonete kohta:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
112015130	elamu	2	354
121358359	prügimaja	1	12,8
112024958	kuur-pesuköök	1	91
112024957	elamu-pesuköök	1	42

Krundil pos 2 (Posti tn 9 // 9a) paikneb 1905-1906 a neobarokk-hansagootika segastiilis savitellistest ehitatud hoone, mis ehitati juba algselt kortermajana (EHR: elamu, MK eritingimustes hoone nr 1). Veel paikneb samal krundil ca 1920 a (põhjapoolne juurdeehitus 1960-1980 a) ehitatud 1-korruseline hoone, kus tegutses algselt lihakarn (EHR: elamu, MK eritingimustes hoone nr 2).

Ehitisregistri (EHR) andmed Posti tn 9 // 9a kinnistul paiknevate hoonete kohta:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
112015128	elamu	3	438
112015129	elamu	1	228

Krundile pos 1 on olemas juurdepääs nii C. R. Jakobsoni tänavalt, kui ka J. Liivi tänavalt. Krundile pos 2 on olemas juurdepääs nii J. Liivi tänavalt, kui ka Posti tänavalt. Olemasolevat olukorda vt täpsemalt jooniselt nr 2 „Tugiplaan“.

### 3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritavat maa-ala ehk Posti tn 9 // 9a ja Liivi tn 3 kinnistuid raamivad kolmest küljest tiheda liiklusega C. R. Jakobsoni tänav ning tagasihoidlikuma liiklusega Posti ja J. Liivi tänavad. Krundi sisse viivad sissesõiduteed kõigilt kolmelt tänavalt. Posti tn poolse hoone taga ja C. R. Jakobsoni tn pool hoonete vahel on parkimisplatsid. Posti tn 9 // 9a kinnistul haljastus puudub, J. Liivi tn 3 kinnistu hooviala on haljastatud. Krundi pos 1 lõuna-keskosas on muru ning edelanurgas paiknevad peenramaad. J. Liivi tn 3 kinnistu piiri lähedal

### 3.6. Kinnistul kehtiv detailplaneering

Kinnistul on kehtiv detailplaneering (tähis DP 1999-38), mis on kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 27.12.1999 a otsusega nr 40. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub seni kehtinud detailplaneering kehtetuks.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Planeeritav ala asub Viljandi linnas, C. R. Jakobsoni, J. Liivi ja Posti tänavate vahelises kvartalis. Piirkonna hoonestus on perimetraalne. Muinsuskaitse eritingimustes tuuakse välja: *Peamise, elumajadest koosneva, hoonestuse joondumine perimetraalselt tänavajoonele on olnud ajalooliselt antud piirkonnale iseloomulik. Perimetraalse hoonestuse rajamine Jakobsoni ja J. Liivi tänavajoonele on nõutav ka kaasajal.*

Enamasti paiknevad lähialal 1- kuni 2-korruselised hooned, samuti leidub 3-nda katusealuse korrusega hooned. Uushoonestuse kõrguse kavandamisel on lähtutud olemasolevate hoonete kõrgusest ja muinsuskaitse eritingimustes toodud nõudest, mille kohaselt uushoonete max kõrgus võib olla abs 94,68 m. Krundile pos 1 on kavandatud kaks 3-korruselist uut hoonet, mille maksimaalne lubatud kõrgus vastab Muinsuskaitse eritingimustes määratule. Täiendavalt on kavandatud uushoonete visuaalse mahu vähendamine tagasiastetega tänavapoolt (vt ptk 4.5.)

Planeeringualale avanevad vaated piki C.R.Jakobsoni tänavat, piki Posti tänavat, piki J. Liivi tänavat ja Sõbra pargist. Posti tänavaga vaade jääb muutumatuks, tänavaga ääres säilivad olemasolevad hooned. C.R.Jakobsoni tänavaga vaade muutub paremaks, kuna likvideeritakse selle ääres olev lagunenuid kuur ja silikaattellistest müür. Selle asemele ehitatakse kaasaegne, tänavanurgal säiliva hoone mahuga sobituv 3-korruselise uushoone, mille üks külg on tänavaga paralleelne ning hoovi suunas ulatub nn „hoovitiib“ sarnaselt olemasoleva hoonega samal kinnistul. Hoovi suunas ulatuv hoonemaht ei ole kavandatud kinnistu läänepiirile, nagu on kvartalis Posti tn 9a hoone ja lammutatav abihoone, vaid astub krundipiirist tagasi 4m võrra, säilitades C.R.Jakobsoni tn 10 kinnistul piiri ääres kasvava kõrghaljastuse, mis moodustab koos C.R.Jakobsoni tn äärse tammega kruntide vahelise olemasoleva haljasvööndi. Võrreldes tänase krundipiiril asuva lammutatava abihoonega, võimaldab uushoone krundipiirist eemale toomine kavandada ka selle läänepoolsele fassaadile aknad, muidu tavaliselt krundipiiril paikneva tuletõkkeseina asemel.

Uued hooned on kavandatud tänavapoolisel küljel vähemalt 1,2 m laiuselt 2-korruselisena (kas rõdudena või hoonemahuna), mis vähendab visuaalselt selle kõrgust tänavavaatel mõlemast suunast vaadatuna. Sõbra pargi suunast ja mõlemalt poolt piki J. Liivi tänavat on vaadeldav väiksem uushoone, mis on planeeritud J. Liivi tänavaga äärde. J. Liivi tn äärne uus hoonestus on samuti kavandatud tänavapoolisel küljel vähemalt 1,2 m laiuselt 2-korruselisena (kas rõdudena või hoonemahuna), mis vähendab selle mõju tänavavaates

C.R.Jakobsoni tn äärne hoonestus on mitmekesine. Lähipiirkonnas on nii 1,5-korruselised puitmajad (C.R.Jakobsoni tn 10, 25, 27), kahekorruselised madala kaldega katusega kortermajad (C.R.Jakobsoni tn

15a ja 29, tugevamate aktsentidena mõjuvad kahekorruselised kõrgema katusega villad (C.R.Jakobsoni tn 8 ja 14) ning uushoonestusena kolmekorruseline Tallinna tn 21a kauplusehoone.

Mõlema uushoone kavandamisel on lubatud kolmekorruselise hoone kavandamine. Uushoonestus oma määratud korruselisusega lähtub C.R.Jakobsoni tn äärselise hoonestuse maksimaalsest kõrgusest (kauplusehoone Tallinna tn 21a ja kahekorruselised kõrgema viilkatusega villad C.R.Jakobsoni tn 8 ja 14), mis loob muinsuskaitsealale sidusa hoonestuse nimetatud dominantsete hoonetega ning ettenähtud tagasiastetega loob ka seose lähipiirkonnas oleva madalama hoonestusega. Planeeritud uushoonete arhitektuur on ümbruskonna olemasolevate hoonete kõrgusi arvestav ning samas uut, värsket ja mitmekihilist lisandust toova kaasaegse vormikeelega.

Planeeringulahenduse elluviimine muudab vaate pargist planeeringuala suunas meeldivamaks – likvideeritakse silikaattellistest garaaž ning selle asemele ehitatakse hoone, mis seob kõrguslikult selle kõrvale jäävad olemasolevad hooned kokku ühtseks terviklikuks tänavafondiks, mis on linnaruumiliselt oluline raam kõrval paiknevale pargile. Paraneb ka C.R. Jakobsoni tänava ilme, kuna tänava äärest likvideeritakse olemasolev amortiseerunud kuur ja silikaattellistest müür ning selle asemele ehitatakse kaasaegne hoone, mille tulemusena saab tänavapilt korrastatud ja linnalikult tervikliku väljanägemise.

Planeeritava alal säilivad ajaloolised hooned on lubatud rekonstrueerida ning nende mahtu ei suurendata. Posti tänavalt säilib vaade olemasolevatele Posti tn äärsetele hoonetele. C.R. Jakobsoni ja J. Liivi tn nurgal oleva hoone hoovipoolne trepikoja maht on lubatud likvideerida, kuid selle hoone muud osad säilitatakse ning rekonstrueeritakse. J. Liivi tn 3 kinnistul olev ajalooline 1-korruselise hoone on ette nähtud lammutada.

Kuna tegemist on vahetult südalinna äripiirkonnaga külgneva linnakeskkonnas oleva elamualaga, kus on olemas kõik teenused ja vaba aja veetmise võimalused, on ala igati sobilik elamute rajamiseks. Uute elamute ehitamine ja olemasolevate rekonstrueerimine avaldab piirkonnale positiivset mõju. Keskkond muutub visuaalselt nauditavamaks ja rohkem kasutatavaks.

## 4.2. Krundijaotus

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut, mille suurusi ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta:

Pos nr	Katastriüksuse aadress	Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel	Maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Krundi suurus [m <sup>2</sup> ]
1	J. Liivi tn 3	EK 100%	E 100%	1926
2	Posti tn 9 // 9a	EK 100%	E 100%	1224

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- Elamumaa 3150 m<sup>2</sup> – 100%

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on korterelamu maa (EK) kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18<sup>1</sup> lg 1 on elamumaa (E) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

#### 4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Arvestades seda, et ajalooliselt on olnud piirkonnale iseloomulik hoonestuse joondumine perimeetralselt tänavate äärde, on sellise hoonestusviisi jätkamine planeeritaval alal igati sobilik ja ajalooliselt väljakujunenud tava järgiv. Tänavapilti ilmestavad vanad hooned rekonstrueeritakse ning väärtusetud hooned (silikaattellistest garaaž ja kuur-pesuköök) likvideeritakse. Likvideeritavate hoonete asemele ehitatakse piirkonda sobivad, olemasoleva hoonestusega haakuvad uued hooned. Kinnistutele juurdepääsud korrastatakse, ehitatakse välja parkimisalad, puhkealad ning rajatakse haljastus ja valgustus.

Planeeringu elluviimise tulemusena korrastatakse keskkond ning alale tuleb juurde elanikke, mille tulemusena suureneb ka piirkonna turvalisus. Mõnevõrra suureneb piirkonna liikluskoormus, kuid võttes arvesse olemasolevat linnaliiklust ümberkaudsetel tänavatel, ei ole lisanduv sõidukite hulk märkimisväärne.

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.8) ning nende järgimisel luuakse kinnistule hubane õueala. Nõuded jäätmekäitlusele ja muud keskkonnakaitse abinõud on toodud ptk 4.12.

#### 4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

C.R. Jakobsoni tänava äärne uushoone lubatud hoonestusala lähtub tänava üldisest hoonestuslaadist ehk krundipiiril olevast hoonestusjoonest, kõrval oleva tamme juurestiku kaitsetsoonist (kaugus 10 m), J. Liivi tn 3 olemasoleva hoone hoovipoolsest madalamast mahust (kaugus 8 m) ning C.R. Jakobsoni tn 10 krundipiirist (kaugus 4 m). Uus hoone on ette nähtud 3-korruselisena, tänavapoolisel küljel tuleb hoone ehitada vähemalt 1,2 m laiuselt 2-korruselisena (kas rõdudena või hoonemahuna), mis vähendab visuaalselt selle kõrgust tänavavaatel mõlemast suunast vaadatuna. Hoovipoolisel küljel on hoonestusala piiritletud J. Liivi tn 3 hoovimahuga arvestava joonega. Erinevaid ümbritsevaid mõjutusi arvestades on tekitatud uuele hoonestusalele vanalinlik sopistustega liigendatud linnaruum.

J. Liivi tänava äärne uushoone hoonestusala lähtub linnaehituslikust valikust tihendada J. Liivi tänava äärset hoonestusfronti. Määratud hoonestusala tekitab tänavale tihedama linliku hoonestusjoone ning ühtlasi moodustab vanalinnale omasema pisut varjatuma hooviala oma erinevate tekkivate hoonestusest lähtuvate sopistustega. J- Liivi tn äärne uushoone tuleb samuti tänavapoolisel küljel vähemalt 1,2 m laiuselt ehitada 2-korruselisena (kas rõdudena või hoonemahuna), mis vähendab visuaalselt selle kõrgust tänavavaatel mõlemast suunast vaadatuna.

Olemasolevad säilivad, rekonstrueeritavad hooned paiknevad samuti kinnistute tänavapoolsetel piiridel. Olemasolev J. Liivi tn 3 kinnistu läänepiiril paiknev amortiseerunud ühekorruline hoone on ehitustehnilist seisukorda arvestades ette nähtud lammutada.

Uute hoonete suuruse kavandamisel on aluseks muinsuskaitse eritingimustes toodud nõue, et uushoonete max kõrgus on Posti tn 9 tagafassaadi trepikojamahu olemasoleva uue pealeehituse katuseräästa kõrgus (abs 94,68). Uushooned on kavandatud 3-korruseliste hoonetena, mille kõrgus ei ületa lubatud maksimaalset kõrgust ning mille mahtude visuaalseks vähendamiseks on ette nähtud need ehitada tänavapoolsetel külgedel vähemalt 1,2 m laiuselt 2-korruselistena (kas rõdudena või hoonemahtudena), mis vähendab visuaalselt nende kõrgust tänavavaadetel (vt Joonis nr 4 „Põhijoonis“).

#### 4.5. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigus J. Liivi tn 3 kinnistule (krundile pos 1) Juhan Liivi tänava ääres oleva olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja kahe uue hoone ehitamiseks, millest üks ehitatakse Carl Robert Jakobsoni tänava äärde, teine ehitatakse Juhan Liivi tänava äärde. Hoovialal olev 1-korruline ajalooline hoone on ehitustehnilist olukorda arvestades ette nähtud likvideerida. Säilitatakse J. Liivi tänava



ääres olev prügimaja. J. Liivi tänava äärne hoone rekonstrueeritakse olemasolevas mahus, lubatud on selle hoone õuealale ulatuv, hilisemalt lisatud, trepikoja mahu likvideerimine. Olemasolevatele, rekonstrueeritavatele hoonetele pealeehitisi teha ei ole lubatud. J. Liivi tn äärsele hoonele on lubatud hoovi poole ehitada juurde terrassid ja nurgapealse mahu kolmanda korruse väljaehitus olemasolevas mahus. Teistele olemasolevatele, rekonstrueeritavatele hoonetele juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

Posti tn 9 // 9a (krundile pos 2) antakse ehitusõigus kahe olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks olemasolevas mahus.

Kokku on planeeritava alale kavandatud kuni 5 põhihoonet, millest 3 on rekonstrueeritavad olemasolevad hooned ja 2 on uusehitised. Lisaks on ette nähtud ühe abihoone ehitusõigus, milleks on olemasolev, säiliv prügimaja. Kokku on planeeritud hoonete ehitisealuseks pinnaks kuni 1482 m<sup>2</sup>.

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind [m <sup>2</sup> ] maa peal/maa all	Hoonete lubatud max kõrgus olemasolevast maapinnast (max absoluutkõrgus) [m]	Hoonete suurim lubatud arv krundil (hoone + abihoone)
1	EK 100%	800/-800	12,03 m (abs 94,68 m)	3+1
2	EK 100%	682/-438	15,3 m (abs 98,2 m)	2

#### 4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Arhitektuurinõuded hoonetele:

- Uushoonete projekteerimisel võib kasutada kaasaegset vormi- ja fassaadikujunduskeelt, kuid tuleb vältida rahutut üldmuljet ja piirkonnale võõraid detaile.
- Uushooned peavad ajalooliste hoonete kõrval mõjuma harmooniliselt ja ümbritsevale keskkonnale lisaväärtust pakkuvana, mitte domineerivalt.
- Uued hooned kavandada krundipiirile nagu olemasolevad hooned, moodustades seega kvartalile tänavapoolse ühtse ehitusjoone.
- Uushoonete fassaadidel tuleb kasutada naturaalseid ehitismaterjale (puit, krohv, tellis) ning vältima tehislikke imiteerivaid materjale.
- Uushoonestuse puhul lubatud katuse kalle: 0-45°, lubatud ka haljastatud katus.
- Uushoonete kavandatud korruste arv: kuni 3 korrust. Uushoonete mahtude visuaalseks vähendamiseks kavandada hoonestus tänavapoolsel küljel vähemalt 1,2 m laiuselt 2-korruselisena (kas rõdudena või hoonemahuna), mis vähendab visuaalselt selle kõrgust tänavavaadetes.
- Hoone ±0.00 ümbritsevast keskmisest maapinnast max 160 cm.
- Hoonetele nr 1 (Posti tn 9 // 9a elamu, EHR kood: 112015128) ja nr 4 (J. Liivi tn 3 elamu, EHR kood: 112015130) tuleb koostada eraldiseisvad muinsuskaitse eritingimused ja rekonstrueerida nende alusel.
- Kõigi rekonstrueeritavate ja uute hoonete eskiis- ja eelprojekt tuleb kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis ja Muinsuskaitseametis.

#### Arhitektuurinõuded piiretele:

- Piirded ei ole kohustuslikud.
- Uue piirde rajamisel peab piire sobima hoonete arhitektuuriga. Lubatud piirdeaed kõrgusega kuni 1,3 m.
- Posti tn 9 värava võib ennistada ajaloolise värava eeskujul.
- Piirdele on lubatud rajada hekke.
- Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

#### Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Kruntide sisesed teed peavad olema kõvakattega.
- Vt lisaks keskkonnakaitse nõudeid ptk 4.12 „Keskkonnakaitse abinõud“.
- Pinnasetöödele tuleb kaasata arheoloogiline jälgimine.
- Hoonete tehnoeadmed peavad olema integreeritud hoonetesse.

#### **4.7. Muinsuskaitsest tulenevad nõuded ja nende täitmine**

Järgnevalt tuuakse Muinsuskaitse eritingimustes toodud nõudeid detailplaneeringule ja kirjeldatakse nendega arvestamist ja põhjendatud vajaduse korral mitteametlikult.

- Muinsuskaitse eritingimused on vaja koostada J. Liivi tn 3 hoonele 4a ja 4b, need väljastab Muinsuskaitseamet.

J. Liivi tn 3 olemasolevale elamule (hoone nr 4 joonisel nr 2 „Tugiplaan“) on koostatud eraldi muinsuskaitse eritingimused (väljastatud 14.06.2022, vt „Detailplaneeringu lisad“).

- Olemasolevate väärtuslikuks ja säilitatavaks määratud hoonete (Posti 9 hoone 1 ja J.Liivi tn 3 hoone 4) eskiis- ja eelprojekt tuleb kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis ja Muinsuskaitseametis.

Nõue toodud ptk 4.6 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“

- Käsiteldaval detailplaneeringualal on eeldusi arheoloogilisteks leidudeks väikesed, kuid pinnasetöödele tuleb siiski igaks juhuks kaasata arheoloogiline jälgimine.

Nõue toodud ptk 4.6 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“

- Vaatekoridorid avanevad käsiteldavale maa-alale piki Jakobsoni, Posti ja J.Liivi tänavat ning Sõbrapargist. Käesolevates eritingimustes ptk. 5 määratud vaatekoridorides avanevate vaadetega peab arvestama detailplaneeringu linnaruumilises analüüsis.

Antud vaadetega on arvestatud ja neid on käsitletud ptk 4.1. „Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus“.

- Posti tn 9 hoonele 1 kuulub säilitamisele ja restaureerimisele. Olemasolevale hoonemahule rohkem peale- ja juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

Posti tn 9 hoone nr 1 on planeeringuga ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida ning sellele peale- ja juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

- Posti tn 9a hoone 2 võib rekonstrueerida olemasolevas mahus. Olemasolevale hoonemahule peale- ja juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

Posti tn 9 hoone nr 2 on planeeringuga ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida ning sellele peale- ja juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

- Liivi 3 hoone 3a ja 3b võib lammutada või rekonstrueerida olemasolevas mahus.

Liivi tn 3 hoone 3a on silikaattelistest garaaž, mis on ette nähtud likvideerida ning hoone 3b on uus prügimaja, mis on ette nähtud säilitada.

- Liivi tn 3 hoone 4a tuleb säilitada ja restaureerida võimalikult algsel kujul. Hoone ümberehitamisega rikutud läänetiiva võib lammutada või rekonstrueerida. Hoonele 4a ei ole lubatud lisada peale- ega juurdeehitusi. Liivi tn 3 hoone 4b tuleb restaureerida, fassaadidel ennistada hoone algsed detailid: tsinkplekk-katus, juugendstiilis puidust aknaraamid, silekrohv). Hoonele 4b ei ole lubatud lisada peale- ega juurdeehitusi.

Liivi tn 3 hoone osad 4a ja 4b on ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida ning sellele on lubatud hoovi poole ehitada juurde terrassid ja nurgapealse mahu kolmanda korruse väljaehitus olemasolevas mahus. Hoone rekonstrueeritakse eraldi koostatud muinsuskaitse eritingimuste alusel.

- Liivi tn 3 hoone 4b küljest tuleb lammutada silikaattelistest piirdemüür (endine puukuuri tagasein) Jakobsoni tänava ääres. Hoonele 4 tuleb koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused.

Silikaattelistest piirdemüür on ette nähtud lammutada. Hoonele nr 4 on koostatud eraldi muinsuskaitse eritingimused (vt detailplaneeringu lisad).

- Liivi 3 hoone 5 võib lammutada ja asendada uushoonega.

Hoone 5 (C.R.Jakobsoni tn äärne kuur-pesuköök) on ette nähtud likvideerida ja selle asemele on kavandatud uus hoone.

- Liivi 3 hoone 6 säilitamise tingimused otsustab Muinsuskaitseamet hoone paikvaatluse käigus, kus hinnatakse eelkõige hoone ehitustehnilist seisukorda.

J. Liivi tn 3 elamu-pesuköök (hoone nr 6 joonisel nr 2 „Tugiplaani“) on hoone ehitustehnilist seisukorda arvestades ette nähtud lammutada. Lammutamine on lubatud pärast lammutusprojekti kooskõlastamist Muinsuskaitseametiga. Lammutusprojekt peab sisaldama andmeid hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu ja fotosid ning ettepanekuid nende kasutamiseks. (Vt „Detailplaneeringu lisad“ - „Muinsuskaitseameti seisukoht elamu-pesuköök lammutamiseks“)

- Detailplaneeringuala iga üksiku uushoone alune pind ei tohi ületada 255 m<sup>2</sup> ehk hoone 4 põhimahtu ilma tagatiivata (Liivi tn 3 hoone 4 hoonealune pind on kokku 371 m<sup>2</sup>, mille säiliva põhimahu hoonealune pind on 255 m<sup>2</sup> ning lammutada lubatud tagatiiva mahu ehitusalune pind on 116 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringuga kavandatud iga üksiku uushoone ehitise alune pind ei ületa 255 m<sup>2</sup>.

- Detailplaneeritava ala dominanthoone on olemasolev Posti tn 9, mille tagafassaadi hoovitiiva kaasaegse pealeehitusmahu kõrgus 11,95 m maapinnast (abs 94,68 m) on tervele planeeringuala uushoonestusele maksimaalseks kõrguspiiranguks.

Uushoonestuse maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud abs 94,68 m, mis ei ületa olemasoleva Posti tn 9, tagafassaadi hoovitiiva kaasaegse pealeehituse mahu kõrgust.

- Posti tn 9/9a krundile uushooneid ei ehitata.

Posti tn 9/9a krundile uushooneid ei ole kavandatud.

- J. Liivi tn 3 krundile on lubatud ehitada kaks uushoonet. Esimene uushoone paigutub pikifassaadiga J. Liivi tänava äärde. J. Liivi tn äärne uushoone peab paiknema J. Liivi tn 3 hoonest 4a piisavalt eemal, et uushoone ei hakkaks domineerima ajaloolise hoone 4a üle. Liivi tänava äärse uushoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone Posti tn 9 (hoone 1) tagafassaadi trepikojamahu olemasoleva uue pealeehituse katuseräästa kõrgust, mis on 11,95 m maapinnast (abs 94,68 m). Kuna maapinna kallak on J. Liivi tn poole, siis teeb see J. Liivi tn ääres uushoone planeeritaval asukohal kõrguseks 12,03 m ehk abs 94,68 m. Nimetatud kõrguspiir tagab Posti tn

9 dominantsuse ning ei ületa oluliselt ka hoone 4 nurgahoone katuseharja. Sarnane mahuline vahekord on olnud ka varem piirkonna hoonestamispraktikas, nt. kahekorruselised (ehk kaks täiskorrust) Jakobsoni tn 25a ja 29 ületavad vaid mõnevõrra ühekorruseliste (üks täiskorru) naaberhoonete Jakobsoni tn 25 ja 27 katuseharja joont. Siit tulenevalt peab ühekorruselise katusealuse korrusega hoone 4a kõrvale planeerima sellise kolmekorruselise uushoone, mille kolmas korrus liigendub sellisel määral, et hoone mõjub eriti tänavalt vaadeldes kahekorruselisena.

J. Liivi tn 3 kinnistule on kavandatud 2 uushoonet. J. Liivi tn äärne uushoone on ette nähtud pikifassaadiga J. Liivi tänava äärde ning olemasolevast Liivi tn 3 hoonest 2 m kaugusele. Kuna tänava äärde ulatuv osa on kavandatud vähemalt 1,2 m ulatuses 2-koorusele mahuna või rõdudena, siis et uushoone ei domineeri ajaloolise hoone üle. Kavandatud uushoone kõrgus ei ületa olemasoleva hoone Posti tn 9 (hoone 1) tagafassaadi trepikojamahu olemasoleva uue pealeehituse katuseräästa kõrgust (abs 94,68 m).

- Teine uushoone on lubatud ehitada J. Liivi tn 3 krundile Jakobsoni tänava äärde. Hoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone Posti tn 9 (hoone 1) tagafassaadi trepikojamahu olemasoleva uue pealeehituse katuseräästa kõrgust, mis on 11,95 m maapinnast (abs 94,68 m).

Kavandatud uushoone kõrgus ei ületa olemasoleva hoone Posti tn 9 (hoone 1) tagafassaadi trepikojamahu olemasoleva uue pealeehituse katuseräästa kõrgust (abs 94,68 m).

- J. Liivi tn 3 ja Posti tn 9 J. Liivi tänava äärsete uushoonete ülemine korrus peab mahuliselt eristuma täiskorruselisest põhimahust, kas mahuliselt taandudes või liigendudes. Eesmärk on visuaalselt kahandada ülemise korruse mahtu. Soovitav on hoonete kolmas korrus kujundada kaldpindadega. Eesmärk on uushooned paremini sulandada ümbritsevasse linnaruumi, kus enamuse hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, st. põhimahut on 1- või 2-koorusele, lisandub soklikorrus ja murtud katus viil-, püramiid- või kelpkatuse näol. Kastjate kolmekorruseliste täiskorrustega mahtude tekitamine käsitledavas piirkonda on üldjoontes riski võtmine piirkonda mitte sobituda. Lähikümbruses olevad hooned vanemast ehituspärandist (neorenessans Jakobsoni tn 14, funktsionalism Jakobsoni tn 29, 25a) on siiski eranditult kahekorruselised madalama kaldega kelp- või püramiidkatustega kivihooned. Jakobsoni tn 21a on näide linnakeskonnatundetust ehituspraktikast ja ei ole väärt eeskuju võtmiseks.

Uushoonete ülemine korrus on kavandatud tänava poolt tagasiastega või rõdudena vähemalt 1,2 m ulatuses.

- Kinnistu planeerimisel tuleb säilitada maksimaalselt piirkonnale iseloomulikke kõrg- ja madalhaljastusega ilu- ja aiamaa ala. Need alad on traditsiooniliselt olnud krundi tagaosas (J. Liivi tn 3 läänepiiri ning J. Liivi tn 3 ja Posti tn 9 vahelise krundipiiri ääres) ja hõivanud umbes poole krundi pinnast. Haljasala tuleb selles mahus ka planeerida.

Planeeringuga on kavandatud krundile pos 1 võimalikult mahukas hoonestusest ja parklast vaba hooviala (790 m<sup>2</sup>), mille hulgas haljastatud alasid on 520 m<sup>2</sup>. Hoonestus on kavandatud arvestades krundi loodenurgas kasvava olemasoleva hariliku tammega, säilitades selle kasvuruumi ja -tingimused. Planeeringuala keskel kasvavad väikesed puud ja põõsad asendatakse kinnistule istutatava kahe uue suurekasvulise puuga. Krundi pos 2 hooviala lahendus on hoonete rekonstrueerimise käigus välja ehitatud (projekt on eelnevalt kooskõlastatud) ning seda lahendust ei muudeta (haljastust 0%, hooviala 13%).

- Olmefunktsiooniga hoovialad (parkimine, prügimaja, sissesõiduteed) peavad asetuma traditsiooniliselt hoonete tagafassaadide vahetusse lähedusse. Parkimisplatsid ei tohi hõlvata hoonetest vaba krundipinda üle poole. Uue prügimaja maht ei tohi mahuliselt ületada hoone 6 mahtu.

Säilib olemasolev prügimaja, sissesõidutee ja parkla, juurde kavandatakse vaid 4 parkimiskohta, mis paigutatakse kõige optimaalsema ruumikasutuse huvides olemasoleva parkla jätkuks. Parkimisala ei hõiva

hoonetest vaba pinda üle poole (parkimisala 778 m<sup>2</sup>, hoonetest vaba pind 1730 m<sup>2</sup>). Olemasoleva prügimaja maht (38 m<sup>3</sup>) on väiksem, kui likvideeritava hoone nr 6 (elamu-pesuköök, 108 m<sup>3</sup>) maht.

- Krunti võib piirata 1,3 m kõrguse puitlappidest aiaga. Krundipiir võib jääda põhjendatult ka piirdeta.

Arvestatud. Nõuded piiretele on toodud ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

- Jakobsoni tänava äärne silikaattellistest müür (foto 23, 24, endise nõukogudeaegse kuuri tagasein) tuleb lammutada.

C.R. Jakobsoni tn äärne silikaattellistest müür on märgitud likvideeritavaks (vt joonis nr 4 „Põhijoonis“).

- Posti tn 9 värava võib ennistada ajaloolise kõrge puitvärava eeskujul.

Arvestatud. Vt ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

- Tehnorajatised peavad olema integreeritud hoonetesse.

Ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“ on toodud, et hoonete tehnoseadmed peavad olema integreeritud hoonetesse.

- Peamise, elumajadest koosneva, hoonestuse joondumine perimetraalselt tänavajoonele on olnud ajalooliselt antud piirkonnale iseloomulik. Perimetraalse hoonestuse rajamine Jakobsoni ja J. Liiva tänavajoonele on nõutav ka kaasajal.

Kavandatud hoonestus paikneb perimetraalselt pikema küljega tänava ääres. C.R. Jakobsoni tn äärsele uushoonele on lubatud ehitada hoovi suunas ulatuv nn. hoovitiib.

- Hoonestustihedus võib Liivi tn 3 krundil ulatuda kuni 50 %-ni. Posti tn 3 jääb muutumatuks.

Arvestatud on, et see sõnastus on ekslik, tingimus on antud tegelikkuses täisehituse kohta, mida esitatakse protsentides. Vanalinna kruntide puhul ei kajasta ega reguleeri brutopinna ja krundi pindala suhe hoone suurus. Liivi tn 3 krundi täisehitus on kavandatud 42%.

- Posti tn 9/ 9a ja Liivi tn 3 krundid on hiljuti moodustatud, nende muutmise ei ole päevakorras.

Kinnistute piire ei muudeta.

- Uushoonete fassaadidel tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale (puit, krohv, tellis) ning vältima tehiskive imiteerivaid materjale.

Arvestatud. Vt ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

- Uushooned võivad kasutada kaasaegset vormi- ja fassaadikujunduskeelt, kuid vältima rahutut üldmuljet ja piirkonnale võõraid detaile. Uushooned peavad ajalooliste hoonete kõrval mõjuma harmooniliselt ja ümbritsevale keskkonnale lisaväärtust pakkuvana, mitte domineerivalt.

Arvestatud. Vt ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

- Ehitusmahtude liigendamine, soppide ja roheliste siseõuede tekitamine ning ülemise korruse (võrdluseks ajalooliste hoonete katusekorrused) taandumised aitavad visuaalselt vähendada uusi ehitusmahte ja sobitada piirkonna miljööväärtuslikku keskkonda.

Arvestatud. Vt ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

#### 4.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Sõidukiga juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud Juhan Liivi tänavalt. Ühe pääsuga parkla võimaldab mugavat ligipääsu nii Jakobsoni tänavalt kui ka Posti tänavalt. Sisse- ja väljasõidu paiknemine Liivi tänaval on kõige parema asukohaga kuna see tänav on väikese liikluskoormusega, võrreldes Posti ja Jakobsoni tänavaga. Jalakäijate juurdepääsud on kavandatud lisaks Juhan Liivi tänava poolsetele

juurdepääsudele veel Carl Robert Jakobsoni tänavalt ning Posti tänavalt. Planeeritud hoonete sissepääsud on kavandatud nii hoovialalt kui ka tänavalt.

Parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile, mille alusel on olemasolevate hoonete korterite parkimise normatiiv 0,6 kohta/korterile ning uute planeeritavate hoonete parkimisnorm 1-2-toaliste korterite puhul 0,9 kohta/korterile ning 3- ja enamatoaliste korterite puhul 1,1 kohta/korterile. Kokku on planeeritava ala normatiivne parkimiskohtade arv 33 kohta. Planeeringuga on kogu alale ette nähtud kokku 33 parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud.

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### 4.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljasalaks on planeeritud 21% pos 1 krundi pinnast, krundi pos 2 olukord jääb muutumatuks ning sellel krundil haljastus puudub. Krundile pos 1 on ette nähtud kahe puu istutamine, parkla serva heki rajamine ja põõsaste istutamine. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Krundisise haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Istutatavad istikud peavad vastama Eesti Standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, puude istutamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Sh tuleb tagada standardi kohane puu suurusele vastav kasvupinnase maht.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada C.R. Jakobsoni tänav ääres kasvav suur ja dekoratiivne, heas tervislikus seisukorras olev harilik tamm. Ehitamisel säilivate puude läheduses võtta tarvitusele meetmed olemasolevate puude kaitseks vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Olemasolevate puude juurestikul ei ole lubatud ehitusseadmetega sõita või ladustada materjale ilma, et oleks rajatud puu juurestiku ja tüve kaitse. Kui juurestiku ja tüve kaitset pole rajatud, siis tuleb ehitustööde ajaks piiritleda puu ümbrus aiaga vähemalt puu võra ulatuses, et ära hoida pinnase tihenemine puu juurte ümber. Kaevetöödel paljastuvad puu juured tuleb katta ja hoida niisutatuna ning pinnase varisemise vältimiseks puu juurte ümber tuleb rajada tugisein (vt täpsemad meetmed EVS 939-3:2020).

Prügikonteinerid on planeeritud kruntide juurdepääsu lähedale, et tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Viljandi linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmevedaja kehtestatud nõuetele.

Kinnistute vertikaalplaneeringut ei muudeta. Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutatakse ja immutatakse omal krundil. Vajadusel rajatakse krundile sademevee kompensatsiooni kogurid. (Vt täpsemalt ptk 4.11 „Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus“.) Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### 4.11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel, milleks väljastatakse võrguvaldajate poolt täiendavad tehnilised tingimused.

##### Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt Aktsiaselts Viljandi Veevõrk poolt 25.06.2021 kirjaga nr 6-2/154-1 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala veevajadus on prognoositavalt kuni 17 m<sup>3</sup>/d. Detailplaneeringu ala pos 1 krundi ühendamine ühisveevõrgiga C. R. Jakobsoni tänaval olevast veetorust. Liitumiseks ehitatakse välja veetoru ja paigaldatakse liitumispunkt kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist, tänava maa-alale. Krundi pos 2 kinnistu ühendamine ühisveevõrgiga on ette nähtud alates olemasolevast liitumispunktist Posti tänava ääres. Kinnistu veevõrgi liitumispunkt ühisveevõrgiga on avalikult kasutataval maal 0,7-1,0 meetri kaugusel kinnistu piirist.

Kinnistul on reeglina üks liitumispunkt, üks veearvesti (peaarvesti) ning üks teenusleping vee-ettevõtjaga kinnistu kogu vee-teenuse tarbimise kohta. Rohkem kui ühe veearvesti vajaduse korral lahendatakse vastav arv liitumispunkte ehitusprojektiga.

Planeeritava ala prognoositav reovee tekke hulk on kuni 17 m<sup>3</sup>/d. Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendus reovee ühiskanaliseerimisega on ette nähtud C. R. Jakobsoni tänaval oleva reovee ühiskanaliseerimise toru kaudu. Krundi pos 2 kinnistu ühendus reovee ühiskanaliseerimisega on ette nähtud Posti tänaval oleva ühiskanaliseerimise toruga. (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

Lõplik veevarustuse ja reovee ärajuhtimise tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus.

##### Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Nii planeeringu alal kui ka sellega piirnevatel tänava maa-aladel puudub sademevee kanalisatsioonitorustik.

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademeevesi hajutada ja imutada maksimaalselt krundil. Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsiooni kogurid. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanaliseerimisele on keelatud.

##### Elekter

Kinnistute elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 11.05.2021 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 376496.

Planeeritava ala elektrivarustuse vajadus on prognoositavalt kokku 3x80A.

Krundi pos 1 ühendus elektrivarustusega on ette planeeritud elektri liitumiskilbist, mis paigaldatakse C. R. Jakobsoni tänava äärde, kinnistu piirile. Toide on kavandatud sisselõikega C. R. Jakobsoni tänaval olevalt fiidril F2, mille toide on Centrumi alajaamast. Krundi pos 2 ühendus elektrivarustusega säilib olemasolevast liitumiskilbist, mis paikneb kinnistu piiril, Posti tänava ääres (toide Kolledži alajaamast, fiider F5). (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.



## Side

Sideühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35112792.

Krundi pos 1 hoonestuse sideühendus on ette nähtud olemasolevast kinnistu ees kulgevast sidetrassist. Krundi pos 2 ühel hoonel säilib olemasolev sideühendus ning teisele hoonele on ette nähtud sideühendus nähtud olemasolevast Posti tänaval kulgevast sidetrassist. (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

## Küte

Küte on lahendatud vastavalt osaühing Esro 14.04.2021 a tehnilistele tingimustele nr 105. Planeeritud on eelisooleeritud soojusvõrk alates Posti tänaval olevast soojustrassist, mis viiakse kuni hoonete soojussõlmedeni (vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“). Soojussõlmede asukohad täpsustuvad projekteerimisel, mille tulemusena täpsustub ka soojusvõrgu kulgemine. Ehitatav soojustorustik peab olema signaaltraatidega ja eelisooleeritud vähemalt 2. isolatsiooniklassiga. Soojustorustiku projekteerimisel tuleb arvestada kaeviku sügavuseks 1 m ja laiusseks 1,5 m.

### 4.12. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestus liigitub I kasutusviisi (eluhooned) alla vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline nõutud tuleohutusküja naaberkinnistul paiknevate hoonetega on 8 m. Krundil pos 1 säilib olemasolev hoone vastu naaberkinnistu (C.R.Jakobsoni tn 10) piiri. Krundil pos 2 on säilib hoone vastu naaberkinnistu (Posti tn 7 // 7b) piiri. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele hoonetele on tagatud.

Siseministri 18.02.2021 a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooned. Täpne tuleohutuse klass määratakse projekteerimise käigus sõltuvalt projekteeritavate hoonete tuleohutuse nõuetest. Kui tuleohutuse küja oma kinnistu erinevate hoonete vahel on väiksem kui 8 m, siis tuleb tagada vastavad tuleohutuse nõuete kohased ehituslikud meetmed tuleleviku takistamiseks, mis täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 § 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus ning kui hoonetevaheline küja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Käesoleval hetkel asuvad detailplaneeringualale lähimad ühisveevärgi torustikul olemasolevad tuletõrjehüdrandid Posti tänava ja Juhan Liivi tänava ristmiku lähialal (HK 20) ning Juhan Liivi tänava ja C. R. Jakobsoni tänava ristmikul (HK 23). Aktsiaselts Viljandi Veevärk tagab tulekustutusvett vähemalt 10 l/s summaarselt kahest hüdrandist (HK20 ja HK23), millega on vajalik tulekustutusvesi tagatud.

Täpsem tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest ning Eesti Standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala jääb kogu ulatuses ühe ja osaliselt kahe ohtliku ettevõtte, (oht soojuskiirgus ja ülerõhk) Circle K Eesti AS Viljandi Endla tankla (ohuala r=407 m) ja Alexela AS Viljandi automaattankla (ohuala r=434 m). Planeeringualal tegutsev ettevõtja peab olema ohtudest teadlik ja valmis ohuolukorras tegutsemiseks. Planeeringualal tegutsev ettevõtte soovib rajada planeeringualale 2 uut, kuni 3-korruselist korterelamut ning rekonstrueerida 3 olemasolevat hoonet korterelamuteks.



Planeeringuala jääb kogu ulatuses C-kategooria ohtliku ettevõtte, Alexela AS Viljandi automaattankla, eriti ohtlikkusse alasse (tsoon I,  $r=239m$ ). Lisaks jään planeeringuala osaliselt C-kategooria ohtliku ettevõtte, Alexela AS Viljandi automaattankla ohualasse ehitistele ( $r=190m$ ) ning C-kategooria ohtliku ettevõtte Circle-K Eesti AS tankla ohtlikkusse alasse (tsoon III,  $r=407m$ ) ja osaliselt väga ohtlikkusse alasse (tsoon II,  $r=363m$ ). Ohualade piirid on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“. Eriti ohtlikus alas (tsoon I) on Päästeameti metoodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ alusel lubatud ehitised tundlikkusega 1.

#### 4.13. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

##### Sademevesi

Nii planeeringu alal kui ka sellega piirnevatel tänava maa-aladel puudub sademevee kanalisatsioonitorustik. Planeeritavate (sh rekonstrueeritavate) hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundil. Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsiooni kogurid.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanaliseerimisele on keelatud.

##### Jäätmekäitlus

Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Viljandi linna valla jäätmehoolduseeskirjas.

Kui ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib jäätmeid üle  $10 m^3$ , tuleb korraldada nende liigiti kogumine tekkekohal ning ehitise kasutusloa taotlemise dokumentidele tuleb lisada ehitusjäätmete õiend ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Ehitusprojektis (sh lammutusprojektis) peab olema näidatud jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahtude bilanss, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad. (Alus: Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri § 38 lg 1 ja 3.)

Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

##### Valgustus ja valgusreostus

Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi. Valguslahendus tuleb projekteerida selline, et see ei avaldaks mõju naabruses olevatele elamualadele.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides. ja Projekteerimisel tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ arvestades lähiümbruses olevate ja sinna planeeritud hoonetega.

### Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisega suureneb mõnevõrra liikluskoormus. Kuna tegemist on linnakeskkonnaga, kus tänavate liikluskoormus on arvestatav, ei too planeeringu realiseerimise järel lisanduv liiklus (39 sõidukit) endaga kaasa olulist mõju mürataseme suurenemise osas naaberaladel.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normidest. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi.

Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

### Radoon

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

2016. aastal Eesti Geoloogiakeskuse koostatud uurimustöö andmetele tuginedes on Eestis 36 haldusüksust kõrgendatud radooniriskiga alal. Viljandi linn nende hulka ei kuulu, kuid ohu võimalikkust on Keskkonnaministeeriumi hinnangul veel aastatel 2019-2024 tarvis uurida.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### **4.14. Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel. Planeeritud hoonete sissepääsud ja kinnistute juurdepääs ja parkimisala on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaia (vt ptk 4.6.).

#### **4.15. Servituutide vajadus**

Servituudi vajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

#### **4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused detailplaneeringu koostamiseks**

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Telia Eesti AS:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaabikanalisatsioon.

## 5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Jrk nr	Organisatsioon / isik	Kooskõlastuse /arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse /arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja /arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	aktsiaselt ESRO	07.09.2021	Kooskõlastatud AS Esro juhataja	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
2	Telia Eesti AS	16.08.2021 Nr 35456703	Telia Eesti AS (edaspidi „Telia“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaabikanalisatsioon. Kooskõlastus kehtib kuni 23.01.2025.	Detailplaneeringu digikaust	Tingimused on lisatud seletuskirja ptk 4.16.
3	Elektrilevi OÜ	02.09.2021 Nr 3883185710	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust	Nõue lisatud ptk 4.16.
4	Aktsiaselts Viljandi Veevärk	17.08.2021	AS Viljandi Veevärk. Üle vaadatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste osas.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
5	Päästeamet, Põhja Päästekeskus	05.10.2021		Koostöö tehtud telefoni teel.	Ettepanekud on planeeringusse sisse viidud.
6	Planeeringuala kinnistute omanik osaühing Varaks (Raul Alliksaar)	11.01.2024		Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
7	Muinsuskaitseamet				

### III Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

M 1:500

Joonis 3. – Kontaktvöönd

M 1:4000

Joonis 4. – Põhijoonis

M 1:500

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan

M 1:500

## IV Detailplaneeringu lisad

### **Menetlusedokumentid**

Detailplaneeringu algatamise taotlus 10.01.2017.

Viljandi Linnavalitsuse 23.01.2017 a korraldus nr 33 „Detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Sakala, 26.01.2017.

HALDUSLEPING Viljandi linnas krundi Juhan Liivi tänav 3 // Posti tänav 9 // 9a detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks, 08.03.2017.

### Ruumiline illustratsioon

Ruumilise illustratsiooni puhul on tegemist planeeringu lahendust illustreeriva materjaliga ning see ei ole projekteerimise aluseks.

### **Võrguvaldajate tehnilised tingimused**

Aktsiselts ESRO 14.04.2021 a tehnilised tingimused nr 105.

Aktsiaselts Viljandi Veevärk 25.06.2021 a tehnilised tingimused nr 6-2/154-1.

Telia Eesti AS 28.04.2021 a tehnilised tingimused nr 35112792.

Elektrilevi OÜ 11.05.2021 a tehnilised tingimused nr 376496.

### Muinsuskaitse eritingimused

- 1 OÜ Eensalu & Pihel töö nr 4-16 „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED kinnistu Posti 9/Posti 9a/Liivi tn 3 Viljandi detailplaneeringule“
- 2 Muinsuskaitse eritingimused Liivi tn 3 hoone ümberehitusprojekti koostamiseks.
- 3 Muinsuskaitseameti seisukoht elamu-pesuköök lammutamiseks.