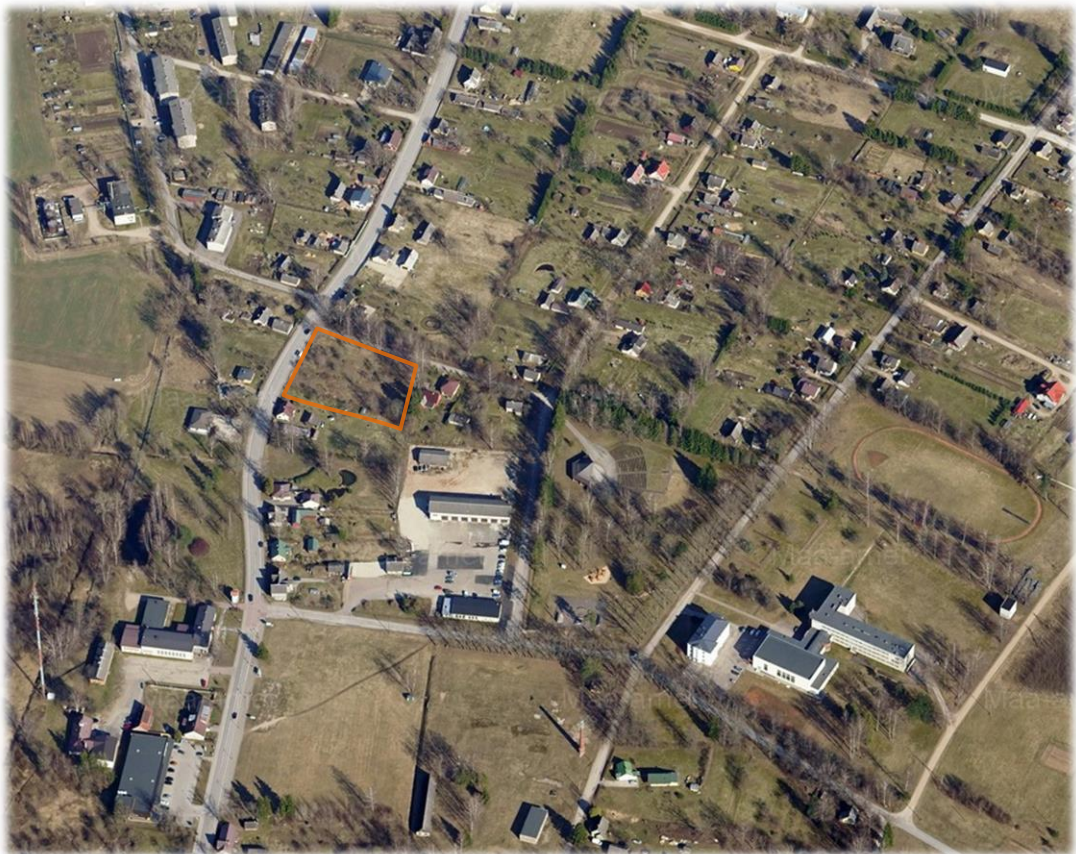


Posti tn 57 katastriüksuse detailplaneering

Mustla alevik Viljandi vald

I KÖIDE - PLANEERING



Maa-ameti kaldaerofoto 06.04.2019

Töö nr: 21023DP1

Huvitatud isik: AKERSONI OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	7
2.2. Kruntide ehitusõigus.....	7
2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Ehitistevahelised kujad	8
2.7. Tehnovõrgud ja rajatised	8
2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.7.2. Veevarustus	8
2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	8
2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	9
2.7.5. Soojavarustus	9
2.7.6. Gaasivarustus	9
2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus	9
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.9. Servituutide seadmise vajadus	9
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
2.11. Planeeringu rakendamine.....	10
3. Joonised.....	11
1 Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	12
2 Olemasolev olukord M 1:500.....	13
3 Põhijoonis M 1:500	14



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Viljandi vallas Mustla alevikus Posti tn 57 katastriüksust suurusega 3593 m².

Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine eakate kodu ehitamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Viljandi vallavalitsuse 2. märtsi 2021. a korraldus nr 2-3/181 „Posti tn 57 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks võetud Geodeesia OÜ 2021. a märtsis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GE-2596 (kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-EST97 süsteemis).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisade köites.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud Posti tn 57 katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*. Krunt on hoonestamata, krundil kasvavad vanad viljapuud.

Planeeritud krundile on juurdepääsud Jaani ja Posti tänavalt. Posti tänav kuulub riigi tugimaantee nr 52 Viljandi – Rõngu koosseisu, planeeringualale ulatub teekaitsevöönd (10 m äärmise sõiduraja servast).

Krundi põhjapiirile on paigaldatud liitumiskaevud ühisveevarustusele ja reoveekanaliseerimisele ning elektrivõrgu liitumiskilp. Krundil asub salvkaev. Posti tänaval on lisaks telekommunikatsiooni, sademeveekanaliseerimise ja drenaaži võrk ning tänavavalgustusmastid, Jaani tänaval kaugküttetorustik ja tänavavalgustusmastid.

Planeeritud krundi reljeef on enamjaolt tasane ning kõrguste vahe jääb u 0,5 m piiridesse. Krundi põhja- ja kirdeservas on rajatud teede mulded, mis ulatuvad krundi ülejäänud pinnast kuni u 0,7 m võrra kõrgemale.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Mustla aleviku keskuse idaservas. Mustla alevik on ajalooline kihelkonnakeskus. Väike, peamiselt puithoonestusega linn tekkis teede ristumiskohta 19. sajandi lõpus, mil mõis ja kirikumõis hakkasid kõrtsi ümbrusesse krunte müüma. Aleviks sai Mustla 1926. aastal. Linnaõigused 1938. aastal, tänasel päeval taas aleviku õigustes. Mustla aleviku hoonestatud alad ja osaliselt alevikuga piirnevad alad moodustavad kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku. Siin on väärtusteks väga hästi säilinud tänavavõrk, kvartalijaotus ja suhteliselt hästi säilinud peatänavate äärne hoonestus.

Posti tn 57 krunt piirneb läänest ja lõunast elamukruntidega, põhjast Posti tänavaga ja idast Jaani tänavaga. Planeeringuala piirkonnas asuvad peamiselt väikeelamukrundid, mis on hoonestatud 1...2-korruseliste viilkatusega ühepereelamutega ning abihoonetega. Välisviimistluses domineerivad puitlaudis ja krohv. Posti tänav ääres asuvad hooned valdavalt ühtsel ehitusjoonel tänavapoolse krundipiiri läheduses. Planeeringualast u 100 m kaugusel lõuna suunas asub laululava ning 300 m kaugusel Tarvastu gümnaasium. Planeeringualast u 200 m kaugusel lääne suunas piki Posti tänavat

asub Mustla rahvamaja, 300 m kaugusel esmatarvete kauplus ning 650 m kaugusel apteek. Piki Posti tänavat ida suunas asub Tarvastu kirik u 1 km kaugusel. Planeeringualast edelasuunda jäävad tööstusalad. Krundile on väga hea juurdepääs nii jalgsi kui mootorsõidukiga. Posti tänaval on kahepoolne sõiduteest äärekiviga eraldatud kõnnitee mis võimaldab kõiki nimetatud sihtkohti jalgsi külastada. Posti tänava ääres asub planeeritud krundi kohal bussipeatus.



Skeem 1. Väljavõte Tarvastu valla üldplaneeringu keskuste joonisest. Planeeritud krundi asukoht on tähistatud rohelse ringiga.

Planeeringualal kehtib Tarvastu vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10 kehtestatud Tarvastu valla üldplaneering. Üldplaneering määrab piirkonna põhisihtotstarbeks elamumaamaa väikeelamute ehitamiseks (E1). Põhisihtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Kavandatav kasutusviis ehk eakate kodu on põhiootstarbega kooskõlas.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Posti tn 57 krunt säilib olemasolevana, krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

2.2. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Krundile soovitakse ehitada sotsiaahoolekande asutuse hoonet. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on sotsiaahoolekandeadasutuse maa, mis on määratud lähtuvalt siseministeriumi välja antud soovituslikest leppemärkidest „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“. Krundi kasutamise sihtotstarbele vastavad võimalikud katastriüksuse sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa.

Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede ja muude rajatiste ehitamine. Joonisel 3 on täiendavalt eraldi tingmärgiga esitatud lubatud parkla rajamise ala.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Planeeritud hoone(te) katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

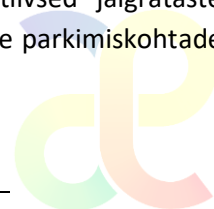
Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala loodusliku ja linnaehitusliku miljööga. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid (nt plastlaudis) ja linnalisse keskkonda mittesobivaid (nt palkviimistlus) materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on puitlaudis, krohv, kivi ja klaas. Hoonetel on lubatud keldrikorrus. Planeeritud hoonestusele on näidatud kohustuslik ehitusjoon Posti tänava poolses küljes, mis arvestab olemasoleva välja kujunenud hoonestuse ehitusjoonega. Kohustuslikul ehitusjoonel peab olema hoone põhimaht, lubatud on tagasiasted.

Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud krundile on kavandatud olemasolevalt Jaani tänavalt.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad, mille kohaselt hooldusasutuse puhul tuleb tagada üks parkimiskoht 170 m² hoone suletud brutopinna kohta. Joonisel 3 on esitatud näitlikud 10 sõiduautode parkimiskohta, täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel lubatud parkla rajamise ala tingmärgiga tähistatud ala piires. Vajadusel tuleb krundil tagada ka normatiivsed jalgrataste parkimiskohad, joonisel 3 on esitatud näitlikud 20 jalgrataste parkimiskohta, täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.



Projekteerimisel tuleb ette näha jalgtee, mis võimaldab planeeritud hoonest liikuda Jaani tänavale laululava suunal (lõuna suunas) parkimisala ja krundile sissesõitu läbimata.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud krundil ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust. Säilitada tuleb Jaani tänava pool krundi piiri ääres kasvav puuderida (kased), krundile ehitamisel tuleb tagada puude kaitse, kaevetöid teha puudest võimalikult kaugemal. Krundi lõunaservas kasvavad puud tuleb säilitada või asendada, lubatud on ka heki rajamine. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi ulatuses. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Projekteerimisel tuleb krundil ette näha prügikonteinerite asukoht. Krundi piirdena võib kasutada kuni 1,5 m kõrgust avaustega puitlipp-, varb- või võrkaeda.

2.6. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Krundi põhjapiirile on paigaldatud ühisveevarustuse liitumiskaev ja reoveekanaliseerimise liitumiskaev ning elektrivõrgu liitumiskilp. Krundil asub salvkaev. Posti tänaval on lisaks telekommunikatsiooni, sademeveekanaliseerimise ja drenaaži võrk ning tänavavalgustusmastid, Jaani tänaval kaugküttetorustik ja tänavavalgustusmastid.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohta muuta ja täiendada.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Ramsi VK 01.04.21 tehnilistele tingimustele nr 23 krundi põhjapiiril olevast ühisveevõrgu liitumispunktist.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on olemasolevad hüdrant planeeringualast kirde suunas Harju tn 1 katastriüksusel ning tuletõrje veevõtukoht tiigist planeeringualast loode suunas katastriüksusel Noorte park. Hüdrandi ja tiigi asukohad on esitatud joonisel 1, mõlemad jäävad planeeritud hoonest 200 m raadiusesse.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud krundi reovesi on vastavalt OÜ Ramsi VK 01.04.21 tehnilistele tingimustele nr 23 planeeritud juhtida krundi põhjapiiril asuvasse ühisreoveekanaliseerimise kaevu.

Sademevesi on vastavalt OÜ Ramsi VK 01.04.21 tehnilistele tingimustele nr 23 planeeritud juhtida Posti tänaval asuvasse sademeveekanaliseerimise torustikku või immutada krundi siseselt, sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele (v.a maapinna loomuliku kalde korral). Krundilt ära juhitav ja/või pinnasesse suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse

juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha parkimisalalt koguneva sademevee puhastamiseks õlipüüdur.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 375156 maakaabliga krundi põhjapiiril olevast liitumiskilbist.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Planeeritud hoone(te) soojavarustus on vastavalt SW Energia OÜ 30.03.21 tehnilistele tingimustele planeeritud kaugküttena Jaani tänaval asuvast olemasolevast kaugküttetrassist. Soojavarustus on lubatud lahendada ka kasutades ökoloogiliselt puhtaid küttevõise (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia, biogaas).

2.7.6. Gaasivarustus

Gaasivarustust planeeritud ei ole, projekteerimisel on gaasivarustuse kavandamine lubatud.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete ühendus telekommunikatsioonivõrguga on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35081598 krundi piiril olevast 50 mm sidetorst, mis on ühendatud sidekaevus MTL41 Posti tänaval.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Krundile tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Pinnasesse suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.



Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeritud krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

3. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500

