



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-19-23

VILJANDI MAAKOND
VILJANDIS
KINNISTU RIIA MNT 101
DETAILPLANEERING

KovID on 2024-007

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Viljandi Linnavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Karimelt Invest OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik	5
5.4. Tehnovõrgud	5
5.5. Kitsendused	5
4. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	5
5. Planeerimisettepanek	6
5.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
5.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.3. Krundi ehitusõigus	7
5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
5.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
5.9. Ehitistevahelised kujad	10
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
5.10.1. Veevarustus	11
5.10.2. Tuletõrje veevarustus	11
5.10.3. Reoveekanaliseerimine	12
5.10.4. Sademevee ärajuhtimine	12
5.10.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
5.10.6. Soojaruum	13
5.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	13
5.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	15
5.13. Servituutide vajaduse määramine	16
5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
5.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks	16
6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	19
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	20
2. Olemasolev olukord	21
3. Planeeringu põhijoonis	22
4. Tehnovõrkude joonis	23
5. Liiklusskeem	24
6. Illustratiivne vaade	25

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Linnavalitsuse 23.09.2024.a korraldus nr 477 kinnistu Riia mnt 101 detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Viljandi Linnavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Karimelt Invest OÜ.

Detailplaneeringut koostab Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

Planeeringu eesmärgiks on muuta Riia mnt 101 kinnistu sihtotstarvet ärimaast elamu- ja ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks, mille kõrvalfunktsiooniks on äri-, teenindus- ja kaubandushoone. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on 2639 m².

Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) korterelamumaa, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Algatatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Käesoleval hetkel kehtib Riia mnt 101 maaüksusel Viljandi Linnavalitsuse poolt 22.10.2018 korraldusega nr 636 kehtestatud Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering kattuvaks osas kehtetuks (vt täpsemalt seletuskiri lk 15 skeem 1).

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 nimetatud tegevuste hulka.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Riia mnt 101** (katastriüksus nr 89714:002:0046);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;

- pindala- 2639 m².

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneering 2010;
- Viljandi Linnavalitsuse poolt 22.10.2018 korraldusega nr 636 kehtestatud Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering;
- Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri;
- Viljandi linna heakorraeeskiri;
- Viljandi linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Desmantes OÜ (MTR EG10943323-0001; Geodeet tase 5) poolt 06.03.2023.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 1-9-2022. Koordinaadid on määratud L-EST97 süsteemis. Kõrgused on määratud EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid on plaanile kantud katastriandmete järgi (asukoht joonisel informatiivne). Maa-aluste trasside asukoht on ligikaudne.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Viljandi linnas hõlmates Riia mnt 101 kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Riia mnt 101 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Riia mnt 101 kinnistule on juurdepääs Vaikuse tänavalt olemasoleva mahasõidu kaudu. Vaikuse tänav on 7,1 meetri laiune kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee. Tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 17,7 kuni 20,7 meetrit. Ühel pool sõiduteed on 2,7 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee, teisel pool teed on haljasriba. Riia mnt 101 kinnistu piirneb loodesuunast Riia maantee tänavaga. Riia maantee on 8,3 kuni 12,2 meetri laiune kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee. Tänavakoridori laius

planeeringualaga piirnevas osas on 32,3 kuni 44,9 meetrit. Ühel pool sõiduteed on 2,9 kuni 3,2 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee, teisel pool teed on haljasriba.

5.3 Haljastus ja maastik

Riia mnt 101 kinnistu kõrghaljastuse moodustavad ala põhjapoolses keskosas ja kirdeosas üksikult kasvavad lehtpuud ning kirdeosas kasvav võsa ja harvik.

Planeeringuala reljeef langeb läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 74.09 (lääneserv) ja 72.98 meetrit (idanurk).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Riia mnt 101 maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

Planeeringuala külgnevatel tänavatel kulgevad vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni-, keskkütte-, elektri- ja sidetrassid.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub surveseadme kaitsevöönd, mis on iseseisvaks ehitiseks olevat surveseadet ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud surveseadme ohutuse ja kaitse tagamiseks. Kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole torustiku telgjoont.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naabermaaüksuste kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Viljandi linn on Viljandi maakonna keskosas asuv omavalitsus ja Viljandi maakonna halduskeskus. Planeeringuala asub Viljandi linna lõunapoolses osas Männimäe uuselamualal, mille hoonestatud alad on valdavalt poolavatud aedlinnatüüpi hoonestusviisiga.

Lähim bussipeatus (Jakobsoni kool) asub planeeringualast põhjasuunas ca 75 meetri kaugusel. Lähim kool on Viljandi Jakobsoni Kool, mis jääb planeeringualast ca 330 meetri kaugusele. Lähim lasteaed on Männimäe Lasteaed, mis jääb planeeringualast ca 400 meetri kaugusele. Lähim kauplus jääb ca 375 meetri kaugusele. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad veel spordiklubi, jalgpallihall, Viljandi järve aerutamisbaas, külalistemaja, tankla, elektriauto laadimispunkt, autotöökoda, kohvik, pitsarestoran ning mitmed erinevad kauplused ja tootmisettevõtted.

Planeeringuala piirneb kirdest ja kagust Kaja tänava maaüksusega, lõunast Järveotsa puiestee maaüksusega, edelast ja loodest Riia maantee T5 maaüksusega ning põhjast Riia maantee T1 maaüksusega.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad ärimaa krundid ja kirdesuunas asuvad valdavalt ühiskondlike ehitiste maa krundid. Kagu- ja lõunasuunas on peamiselt üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid ning kaugemal lõunasuunas asuvad veel hoonestamata elamumaa krundid. Edelasuunas on 75% elamumaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega krundid, mis praegusel hetkel on veel hoonestamata. Lääne- ja loodesuunas asuvad tootmismaa ja ärimaa krundid. Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad.

Kehtestatud Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneeringuga on planeeringualast põhjasuunas kavandatud kuni kahe kaubandus- ja teenindusfunktsiooniga hoone ehitamine, mille ülemistele korrustele saab rajada bürood ja korterid. Antud hooned on planeeritud 2- kuni 5-korruselised, kõrgusega kuni 17,0 meetrit ja sügavusega kuni 5,0 meetrit. Hooned on kavandatud lame- või ühepoolsete kaldkatustega, katusekaldega 0-15 kraadi. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale ja katusekattena on lubatud kasutada plekki, rullbituumenmaterjali, SBS-materjali vms katuse tüübile sobivaid materjale. Keelatud on imiteerivad materjalid ja kiviimitatsiooniga plekk.

5. Planeerimisettepanek

5.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga kavandatakse muuta Riia mnt 101 kinnistu sihtotstarvet ärimaast elamu- ja ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks, mille kõrvalfunktsiooniks on äri-, teenindus- ja kaubandushoone.

Planeeritud tegevus sobitub kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt järgitakse peamist maakasutussuunist ehk kavandatakse korterelamumaa koos kõrvalfunktsiooniga vastava detailplaneeringu täpsusastmes.

Kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad kehtiva üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt linna arengut. Planeeringuala on sobiv korterelamu- ja ärihoone rajamiseks, kuna paikneb Viljandi linnas, kus kõik vajalikud teenused on lihtsasti kättesaadavad. Planeeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat äri-, tootmis- ja elamumaade piirkonda. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse elukohalähedasi töökohti ja tuuakse teenused elamupiirkonna lähedale, mis annab võimaluse tarbida teenuseid lähipiirkonnas. Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse elamu- ja ärimaa potentsiaaliga maaüksuse, millel on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs Vaikuse tänavalt, mis viib Riia maantee põhitänavale. Samuti on planeeringualale hea juurdepääs jalakäijatel, kuna ala piirneb olemasolevate kõnniteedega. Planeeritud korterelamu rajamisel on arvestatud selle sobivust ümbruskonda ja haakumist varemplaneeritud Riia tn 99 krundi elamu- ja ärihoonetega. Eeltoodust tulenevalt on planeeritav hoonestus piirkonda sobilik, sobitudes olemasolevasse linnakeskkonda ning jätkates lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuspõhimõtteid. Lähiumbruses on kättesaadavad kõik vajalikud teenused ning tagatud on liiklemisvõimalused (jalgsi, autoga, ühistranspordiga) erinevat tüüpi liiklejatele.

5.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

5.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete lubatud ehitisealne pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Riia mnt 101 krundile on lubatud ehitada 1 hoone, mille I korrusel on kohustuslik avalikkusele suunatud funktsioon ja alates II korrusest on lubatud korterelamu otstarve. Hoone suurim lubatud ehitisealne pind on 600m². Tagatud peab olema krundil nõuetekohane parkimine kui ka haljastuse tingimused.

Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 17 m maapinnast ja hoone lubatud maksimaalne sügavus kuni 5 m. Hoone lubatud kõrguse määramisel on lähtutud naaberkruntide korruselamutele lubatud maksimaalsest kõrgustest.

Ehitiste kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Riia mnt 101 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12319 Muu kaubandushoone
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12339 Muu teenindushoone

5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Uue hoone lõplik asukoht hoonestusallas, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Heatasemelise arhitektuurse lahenduse saavutamise tagamiseks tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Hoone paigutada põhimahu ja harjajoonega paralleelselt Riia maanteega.
- Hoone esifassaad peab jääma Riia maantee poole. Kuna Kaja tänava krundile rajatakse perspektiivselt kergliiklustee, siis tuleb arvestada, et planeeritav hoone on vaadeldav igast küljest ja hoone fassaad peab olema igast küljest esinduslik.
- Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja linnaruumi rikastav.
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 5 korrust ja keldrikorrus.
- Hoone lubatud katusekalle on 0° kuni 15°: Projekteerimisel katusekalde kavandamisel lähtuda hoone arhitektuursest sobivusest piirkonda.
- Katusetüüp: lame- või ühele poole suunatud kaldega katus;
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kaasaegsed, kvaliteetsed ja ajas vastupidavad. Viimistlusmaterjalide lahenduse kirjeldus peab olema esitatud kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojekti.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda.
- Elanike jalgrataste, lastekäru- ja raskete vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesiseselt.
- Hoone projektiga näha ette vajadusel maa-alusel korrusel varjumispaikade rajamine koos soojusenergia generaatorite paigaldamisega.

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on määratud paralleelselt Riia maantee ja Vaikuse tänavaga. Detailplaneeringuga määratud hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud**, kuid projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoone kuju ja paiknemist, arvestades kohustuslikku

ehitusjoont. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on toodud planeeritava hoone illustratiivne võimalik lahendus.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Riia mnt 101 krundile planeeritud juurdepääs Vaikuse tänavalt, olemasoleva mahasõit likvideeritakse ja uus on ette nähtud rajada planeeringuala edelaossa (vt joonise 3 Planeeringu põhijoonise eskiis). Läbi Riia mnt 101 krundi on tagatud juurdepääs ka Riia mnt 99 krundile. Riia mnt 101 krundilt on varemplaneeritud juurdepääs Riia maanteele T6 läbi Kaja tänava ja Riia mnt 99 krundi.

Sõidukite parkimine on lahendatud sarnaselt kehtestatud Riia mnt 99 krundi detailplaneeringu lahendusele krundi Riia mnt poolisel küljel. Lisaks on kavandatud parkimine hoone mahus keldrikorruusel.

Korterite arvu ja äripindade ja kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine omal krundil. Tänavavalikule maa-alale krundiga seotud parkimis- või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud. Lubatud on parkimine korraldada ka hoone keldrikorruusel.

Krundil peab olema tagatud iga korteri kohta vähemalt 1 parkimiskoht. Äripindade parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimisnormatiivid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/90</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/100</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/230</i>

Märkused:

- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*
- *Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.*

Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud äri- ja eluhoone illustreeriv võimalik parkimislahendus. Joonisel on näidatud 37 parkimiskohaga parkla, mis on planeeritud osaliselt hoone mahus (keldrikorruusel) ja osaliselt õuealal. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt korterite arvule, hoone suletud brutopindalale ja kasutusotstarvetele.

Parkimisalade edasisel projekteerimisel arvestada sh Ehitusseadustiku §65¹ lg 7-ga, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut.

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud krundisisene tee ja parkimisala katta tolmuva katendiga (asfalt, kivilisutus jms.). Päästetehnika juurdepääsutee võib projekteerida murukivikattega, et visuaalselt vähendada asfaltkattega pindade osakaalu ja sademevee pinnasesse imbumise tagamiseks.

Katendiga ala ja hoone ehitise alune pind kokku ei tohi ületada 80 % krundi pindalast.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi lahenduses peab säilima põhimõte, et haljastatud ala pind ei tohi olla väiksem kui 25% kinnistu pindalast ehk 660 m². 10% kinnistu pindalast on nõutud kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

Puude istutamisel ja haljastuse rajamisel tagada puude juurestikule puujuure levikut võimaldava mahu ja omadustega kasupinnase olemasolu istutuskohas. Juurestiku kaitseala arvutada ja juurestiku kaitsealade tsoonid esitada edasisel projekteerimisel vastavalt EVS 939 „Puittaimed haljastuses“ antud juhendi kohaselt: tüve rinnasläbimõõt korrutada 0,12, mis moodustab kaitsetsooni raadiuse puu ümber. Mitmetüvelise puu puhul korrutada 0,10. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on illustratiivne. Krundi kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

Prügikonteinerite/ süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale.

Krundi piiramine piirdega ja/või hekiga on soovitatav. Krundi piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonega ning ümbritseva keskkonnaga. Lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Piirde lahendus esitada ehitusprojekti.

5.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega, vertikaalplaneerimisel ei ole soovitatav tekitada järske üleminekuid. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui

hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoone täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

5.10.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viljandi Veevõrk poolt 31. jaanuar 2025 a. väljastatud üldistele tingimustele.

Kinnistu veetarbimine on lahendatud Riia mnt olemasolevast ühisveetorustikust. Täpsemad tehnilised tingimused tuleb vee-ettevõtjalt taotleda enne ehitusprojekti koostamist.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 18 m³/d.

5.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 a. vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Olemasolev lähim tuletõrjehüdrant (369) asub kinnistu Riia mnt 101 vahetus läheduses 56 m kaugusel, Riia mnt 54b kinnistu kirdenurga juures. Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel 5 Tehnovõrkude joonis. Teine lähim hüdrant jääb planeeringualast ca 150 m kaugusele Riia mnt 91a edelanurga juurde. Juhul kui hüdrantide vooluhulk ei vasta ehitise nõutavale tulekustutusvee vooluhulgale, tuleb kinnistule projekteerida tuletõrje veemahuti puudujääva vooluhulga tagamiseks.

Ühisveevärgi hüdraulilise ressursi otsene kasutamine hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks ei ole lubatud (v.a ettevarutud vesi kinnistule kuuluvates mahutites). Kõik hoonesisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima autonoomselt ja selliselt, et negatiivse rõhu tekitamine ühisveevärgis oleks välistatud.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab projekteerima vastavalt EVS 812-7:2018 vähemalt 3,5 m laiuse juurdesõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna. Päästetehnika juurdepääs joonisel on esitatud illustratiivne. Päästetehnika juurdepääsutee täpne lahendus antakse projekteerimisel vastavalt hoone tegelikule lahendusele, evakuatsiooni- ja varuväljapääsude arvule ja asukohale jms.

5.10.3. Reoveekanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viljandi Veevärk poolt 31. jaanuar 2025 a. väljastatud üldistele tingimustele.

Kinnistu reovesi on planeeritud juhtida Riia mnt olemasolevasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Täpsemad tehnilised tingimused tuleb vee-ettevõtjalt taotleda enne ehitusprojekti koostamist. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu veetarbimine on planeeritaval alal kokku 18 m³/d.

5.10.4. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Kinnistu drenaaži- ja sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS Viljandi Veevärk poolt 31. jaanuar 2025 a. väljastatud üldistele tingimustele, mille alusel tuleb lahendada kinnistu drenaaži- ja sademevee ärajuhtimine kinnistusesest näiteks pinnasesse immutamise teel.

Kinnistusesest ärajuhtimislahendust ületava sademevee hulk on ette nähtud juhtida Riia mnt asuvasse sademevee ühiskanalisatsiooni torustikku, kusjuures maksimaalne lubatud ärajuhitav vooluhulk on 0,001 l/s kinnistu pindala 1m² kohta. Täpsed lahendused sademevee pinnasesse ja sademeveetorustikku juhtimiseks antakse edasisel projekteerimisel.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on tuleb kinnistule paigaldada õlipüüdur. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Õlipüüdur tuleb nõuetekohaselt paigaldada ja hooldada, regulaarselt puhastamata õlipüüdurid võivad aja jookul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).

5.10.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 02.01.2025 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 487658.

Olemasolevast alajaamast 8677:(Viljandi L) on ette nähtud uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine katuse või fassaadi tasapinnas.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Välisvalgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teid ja hooned. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Valgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist

tooni valgusallikaid. Soovitav on kaaluda liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

5.10.6. Soojavarustus

Hoone soojavarustus on lahendatud vastavalt Gren Viljandi AS poolt 10.02.2025 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2.

Detailplaneeringuga on ette nähtud eelisoleeritud soojatrasside ehitamise võimalus ehitatava hoone soojasõlmeni. Ühendus soojusvõrguga on planeeritud Vaikuse tänava poolses küljes võimalikult lähedal välisseinale ja soojatrassile. Soojatorustiku täpne trajektoor lahendatakse tööprojektiga. Soojatorustik on planeeritud maa-alusena II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudest. Torustiku kuja on planeeritud võimalikult haljasala ja kõnnitee alla. Kaevik arvestada 1 meeter sügavusse ja 1,5 meeter laiusesse. Kaitsevööndiks on arvestatud 2 m äärmise toru isolatsiooni välispinnast. Krundi soojavarustuse lahenduse aluseks on Gren Viljandi AS väljastatavad liitumistingimused. Planeeritava torustiku koormus, läbimõõt ja hoone ühendustorustiku täpne asukoht määratakse tööprojekti staadiumis.

Lisaks on lubatud kütte- ja jahutuseks kasutada energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi, nt soojuspumbad.

5.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse planeerimisel on lähtutud Telia Eesti AS poolt 08.01.2025 a. väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 39390174.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass alates sidekaevust MME62. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Müra ja vibratsioon

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoone projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Insolatsioonitingimused

Vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 17037:2019/AC:2021 "Päevavalgus hoonetes" peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Insolatsiooni kestus

on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Arvestades, et planeeritud hoone on kirdest ja kagust piiritletud haljasalaga ning edelast ja loodest tänavaga siis, võib eeldada, et tingimused on piisavas ulatuses täidetud.

5.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasoleva linna hoonestust, uus hoonestus parandab tänava visuaalset ilmet ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Samuti toob kavandatud lahendus kaasa uute töökohtade ja teenuste lisandumise, piirkond muutub atraktiivsemaks ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetset ja keskkonda sobivat hoonestust. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Tühjalt seisva krundi hoonestamine tõstab ka turvalistust. Detailplaneeringu realiseerimise positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda ka uute töökohtade ja teenuste lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületatavat müra,

vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada Riia mnt 101 krundile juurdepääsuservituut Riia mnt 99 krundile juurdepääsu tagamiseks.

5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (selgelt eristada avalikud ja privaatsed alad);
- hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- alade korrashoid;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetsete ehitusmaterjale.

5.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Viljandi linnale kohustust planeeritud hoone ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale

projekteerimistavale. Ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt..

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordse omaniku poolt.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.

Viljandi Linnavalitsuse poolt 22.10.2018 korraldusega nr 636 kehtestatud Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks (vt skeem 1, lk 18).

6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: