

## Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneering

kovID 2024-011



Vaade planeeringualale loodest, alus: Maa-ja Ruumiameti fotoladu 2024-05-18-12-25-56\_K2.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222
Koostamisest huvitatud isikud	aktsiaselts Viljandi Centrum, registrikood 10883911 Endla tn 4 OÜ, registrikood 16928261
Objekti asukoht	Ilmarise tn 1 (89708:002:0200) ja Endla tn 4 (89701:001:0518), Viljandi linn
Koostaja	Projektikoda OÜ, registrikood 12267932 Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2026-03-19
Volitatud arhitekt 7	Olav Remmelkoor +372 506 9191 <a href="mailto:olav@projektikoda.eu">olav@projektikoda.eu</a>

## KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

(SK100\_20260319\_Ilmarise1DP\_Seletuskiri\_v01.pdf)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
1.1	Üldosa .....	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2.1	Algamise korraldus.....	5
1.2.2	Olemasolev olukord .....	7
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetilised uuringud.....	7
1.2.4	Viljandi linna üldplaneering 2010.....	8
1.2.5	Arhitektuurivõistluse võidutöö ja hoone eskiisid.....	9
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	9
2.1	Planeeringuala ulatus .....	9
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	9
3	PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED .....	10
3.1	Planeeringuala linnaehituslik iseloom ja põhjendused .....	10
3.2	Planeeringuga kavandatavad muudatused.....	10
3.3	Avalik ruum.....	10
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	11
4.1	Olemasolevad krundid .....	11
4.2	Planeeritud krundi andmed.....	11
5	KRUNDI HOONESTUSALA .....	11
6	EHITUSÕIGUS .....	12
6.1	Mõisted ja üldised nõuded.....	12
6.1.1	Mõisted .....	12
6.1.2	Üldised nõuded .....	12
6.2	Krundi pos 1 (10 348 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	12
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	12
7.1	Juurdepääsuteede asukohad.....	13
7.2	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
7.2.1	Olemasolevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee kanalisatsiooni liinirajatised .....	13
7.2.2	Planeeritud olmevee varustus .....	13
7.2.3	Planeeritud reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	14
7.2.4	Planeeritud sademevee kanalisatsioon .....	14
7.2.5	Tulekustutusvee saamine .....	14
7.3	Elektrivarustus.....	15
7.3.1	Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilp.....	15
7.3.2	Planeeritud elektrivarustus.....	15
7.3.3	Välisvalgustuse rajatised .....	16
7.4	Soojavarustus.....	16
7.5	Sidevarustus.....	16
7.5.1	Olemasolevad side maakaabelliinid .....	16
7.5.2	Planeeritud sidevarustus .....	17
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	18
8.1	Üldosa .....	18
8.2	Tingimused hoonete projekteerimisel.....	18
8.2.1	Ehitusprojekti koostamise üldised tingimused.....	18
8.2.2	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	18
8.3	Tingimused rajatiste projekteerimisel.....	19

8.3.1	Rajatised kruntidel.....	19
8.3.2	Piirded.....	19
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	19
9.1	Üldosa .....	19
9.2	Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud .....	20
9.3	Ühistransport .....	20
9.4	Kergliiklus .....	20
9.5	Parkimisnormatiiv.....	20
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	21
10.1	Haljastus .....	21
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus .....	21
11	KUJAD, TULEOHUTUS .....	22
12	OHUALAD .....	22
13	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	23
13.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju .....	23
13.2	Müra .....	24
13.3	Vibratsioon.....	24
14	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED .....	24
15	KINNISOMANDI OLEMASOLEVAD KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....	24
15.1	Olemasolevad kitsendused.....	24
15.2	Juurdepääsu servituut .....	25
15.3	Planeeritud tehnorajatiste servituutide vajadus.....	25
15.3.1	Elektrirajatiste servituudi vajadus .....	25
15.3.2	Siderajatiste servituudi vajadus.....	25
15.3.3	Servituudi vajadus fassaadi ehitamiseks linna tänavamaale.....	25
16	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	25
16.1	Üldsätted .....	25
16.2	Planeeringu elluviimise eeltingimused.....	25
16.3	Kahjulikud mõjutused .....	26

## JOONISED

1. Põhijoonis                      1 : 1000                      (*JN100\_20250301\_P30-32DP-pohijoonis.pdf*)

## LISAD

- Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korraldus nr 615 „Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatamine“ koos lisaga  
(*Lisa1-Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatam.asice*)
- Tugiplaan 1 : 1000  
(*Lisa2-20260319\_Ilmarise1DP-Tugiplaan.pdf*)
- Telia Eesti AS 4.04.2026 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40199023  
(*Lisa3-dokumentatsioon\_N25865-Telia.asice*)
- Elektrilevi OÜ 16.04.2026 tehnilised tingimused nr 513700  
(*Lisa4-Tehnilised-Tingimused-513700-Elektrilevi.pdf*)

5. Illustratsioonid  
(*Lisa5-Illustratsioonid\_FÖÖNIKS\_A3.pdf*)
6. Gren Viljandi AS 22.04.2026 tehnilised tingimused soojatrasside kavandamiseks detailplaneeringu koostamisel nr 6  
(*Lisa6-TT2026-GrenViljandiAS-20260422.asice*)
7. Osühing Stratum (10046011) töö nr 2025-EKSP1 „Ekspert hinnang ja ettepanekud Viljandi bussijaama liiklusskeemi osas“  
(*Lisa7-Ekspert hinnang-ja-ettepanekud-liiklusskeemi-osas.asice*)
8. Viljandi Linnavalitsuse 13.04.2026 istungi protokollilise väljavõtte nr 2-1/26/17  
(*Lisa8-LV-20260413-protokolliline-otsus.asice*)

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algatamise korraldusega.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (sh kujutatud parkimiskohad, üksikrajatised, madal- ja kõrghaljastuse asukohad, maapinna katted) täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

Planeeringualal kehtib kinnistu Endla tn 4 kohta Viljandi Linnavalitsuse 29.06.2001 korraldusega nr 287 kehtestatud „Viljandi linna kvartali nr 16 krundi aadressiga Ilmarise t 1 krunt nr 11, krundi aadressiga Endla t 2 krunt nr 1 ja krundi aadressiga Endla t 4 krunt nr 2 detailplaneering“ (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2000-046, koostaja ESPLAN OÜ arhitekt Tõnu Liigand).

Kinnistu Ilmarise tn 1 kohta kehtib Viljandi Linnavalitsuse 19.02.2018 korraldusega nr 96 kehtestatud „Viljandi linna kvartal 16 krundi 11 aadressiga Ilmarise 1 ja sellega külgnevate tänavalõikude detailplaneering“ (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2008-004, koostaja VMT Ehitus AS, arhitekt Kalle Kadalipp).

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eelnimetatud olemasolevad detailplaneeringud vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Detailplaneering kehtestab hoonestamiseks tingimused planeeringuala piiri sees. Väljaspool planeeringuala kujutatu on illustratiivse tähendusega.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topo-geodeetilised uuringud, Viljandi linna üldplaneering, hoonestamiseks läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutöö ja hoone eskiisid, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, Osühing Stratum poolt koostatud eksperthinnang ja ettepanekud Viljandi bussijaama liiklusskeemi osas, kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded ning asjast huvitatud isiku soovid.

#### 1.2.1 Algatamise korraldus

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitasid 12.11.2024 huvitatud isikutena aktsiaselts Viljandi Centrum (10373185) ja Endla tn 4 OÜ (16928261) (juhatuste liige Rauno Tuula).

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korraldusega nr 615 „Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatamine“ (vt lisa 1).

Algamisel seadis Viljandi Linnavalitsus lähteseisukohad, mis tulenesid teada olevast detailplaneeringu koostamise vajadusest (soovist määrata ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks):

„3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.

3.3. Detailplaneeringu koostamisega samaaegselt on vajalik läbi viia avalik või vähemalt 3 osalejaga arhitektuurivõistlus, mille kaaskorraldaja on Eesti Arhitektide Liit ja mille tulemusena saadakse mitu võistlevat eskiisi ning mille võidutöö on detailplaneeringu koostamise edasiseks aluseks.

3.4. Hoone põhimaht paigutada Tallinna tn tänavaruumi ääristavana soovituslikult välja kujunenud ehitusjoonele.

3.5. Planeerimisel arvestada, et planeeringuala asub linnaliselt situatsioonis, kus kõik planeeritava hoone fassaadid on võrdset vaadeldavad ning peavad seetõttu olema lahendatud kõrge arhitektuurse kvaliteediga.

3.6. Arvestades krundil Ilmarise tn 1 asuva olemasoleva ehitiste ning naabruskonnas asuvate kahekorruseliste ärihoonete kõrgust, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks mitte üle 17 meetri.

3.7. Maa-aluse korruse planeerimisel avalikkusele suunatud hoonetel arvestada avalike varjumiskohtade vajadusega linnas.

3.8. Detailplaneeringus tuleb esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel ja krundil. Esitada liikluskooormuse ja manöövrivate prognoos ja prognoosi arvestav lahendus mis tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.

3.9. Parkimine tuleb lahendada tänavavälise parklana omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.

3.10. Sõidukite pääsud krundile on lubatud planeerida Endla tänavalt ja Uelt tänavalt. Tagada tuleb sõidukite pääs Uelt tänavalt Ilmarise tänavale.

3.11. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 10% krundi pinnast, sealhulgas kõrghaljastusele haljastuse kogupinnast vähemalt 50%. 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.

3.12. Arvestada piirete ja puhverhaljastuse vajadusega naaberkruntide piiril piiriüleste mõjude vältimise meetmena.

3.13. Hoonete planeerimisel arvestada naabruskonnas asuvate ohtlike ettevõtete ohualadest tuleneda võivate piirangutega.

3.14. Detailplaneeringu koostamisel arvestada kinnistu omaniku ja Viljandi Linnavalitsuse vahel sõlmitud lepingu tingimusi, mis käsitlevad bussiliikluse teenuse osutamist kinnistul.

3.15. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise möödistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.

3.16. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu KovID on 2024-011.

3.17. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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.

3.18. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.

3.19. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.

3.20. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.

3.21. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

- kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
- kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
- kõik teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.“

### 1.2.2 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord vt lisal 2, Tugiplaan (*Lisa2-20260319\_Ilmarise1DP-Tugiplaan.pdf*).

Planeeringuala paikneb Viljandi linna keskuses, aktiivse liiklusega Tallinna tänava ja Uue tänava ristmikul. Tallinna tänav ja Uus tänav on põhitänavad, Endla tänav on kõrvaltänav.

Planeeringuala asub aktiivselt kasutatavas kaubandushoonete piirkonnas. Kinnistust Ilmarise tn 1 teisel pool Uut tänavat paikneb AS-le Viljandi Centrum kuuluv 4 korruseline ärihoone (kaubanduskeskus ja hotell). Teisel pool Tallinna tänavat paiknevad ärihoone (UKU keskus). Teisel pool Endla tänavat asub Circle K bensiinijaam koos kaupluse ja autopesulaga.

Lisaks ärihoonetele on naabruses üksikelanute kvartalid. Planeeringualast ida poole jääb aedlinnalik Uueveski elumupiirkond ja läände (üle Tallinna tänava) üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks tunnistatud „Ridaküla miljööväärtusliku ala“ elamugrupp.

Kinnistu Ilmarise tn 1 on hoonestatud. Ehitisregistri (edaspidi EHR) kohaselt (seisuga 25.04.2026) asub sellel üks hoone: ärihoone-bussijaam (EHR-i kood 112028462).

Ärihoone-bussijaama hoone andmed:

- esmane kasutusaasta - 2001
- kasutamise otstarve - Muu kaubandushoone (12319)
- ehitisealune pind - 1136,0 m<sup>2</sup>
- suletud netopind - 2 052,5 m<sup>2</sup>

Ärihoonest lõuna poole jääb avalikus kasutuses olev parkla 110 sõiduautole ja 2 parkimiskohta invasõidukile, Tallinna tänava pool on ootekohad 8 taksole.

Ärihoonest põhja pool asuvad: parkla 24 sõiduautole ja 5 parkimiskohta väljumist ootavatele bussidele. Ärihoone idaküljele jäävad olemasoleva bussijaama 7 väljumisplatvormi.

Pääsud kinnistule Ilmarise tn 1 on olemasolevana Uelt tänavalt ja Endla tänavalt.

Kinnistul Endla tn 4 ehitisregistrisse kantud hooneid ei ole.

### 1.2.3 Maa-ala topo-geodeetilised uuringud

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud järgmisi töid:

- osäühing WeW (10213694) töö nr GEO-021-26 "Ilmarise tn 1 KÜ geodeetiline uuring";
- OÜ Pacman Grupp töö nr GD16039 "Viljandi linn, Ilmarise tn 1 ja lähiala geodeetiline alusplaan".

Geoaluste leppemärkide tähistus on majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ järgne.

Katastriüksuste piiride alusena on kasutatud väljavõtet Maa- ja Ruumiameti geoportaalist seisuga 22.03.2026.

Topo-geodeetilised alused kajastavad detailplaneeringu koostamisele asumise ajal valitsenud tegelikku olukorda ja on aktuaalsed.



### 1.2.4 Viljandi linna üldplaneering 2010

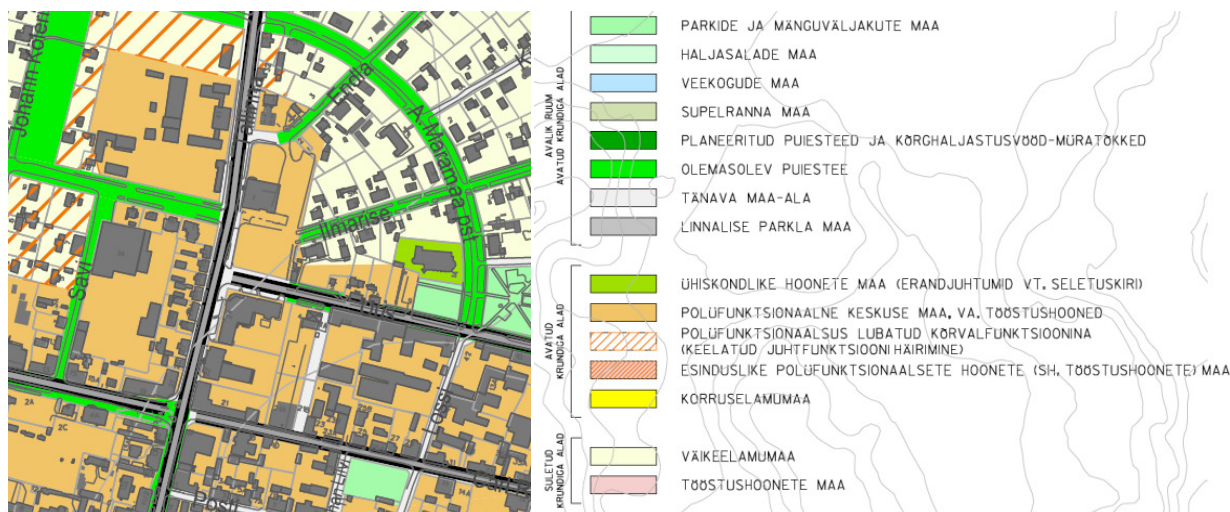
Planeeringualal kehtib Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneering 2010.

Üldplaneeringu tekstiosa „1. Funktsionaalne tsoneerimine” ja joonise 1 „Juhtfunktsioonid” järgselt on käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „avatud krundiga ala”.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „polüfunktsionaalse keskuse maa kuhu ei ole lubatud tööstushooned”. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu seletuskirja järgselt on polüfunktsionaalse keskuse maa-alad segahoonestusega ja nende kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid. Kõikide rajatavate ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete korral peab olema tagatud nende kõrge arhitektuurikvaliteet. Polüfunktsionaalse keskuse maa-aladel põhitänavate ääres paiknevad ja olemasolevast keskkonnast oma suuruse või funktsiooniga eristuvad uued ja oluliselt rekonstrueeritavad hooned on linnaruumiliselt olulised objektid. Uusehitiste kõrge arhitektuuritaseme tagamiseks tuleb linnaruumiliselt oluliste objektide puhul korraldada vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid (krundi ehitusõiguse määramine ärihoone laiendamiseks) on linna üldplaneeringuga ja piirkonna planeerimispõhimõtetega kooskõlas.



Skeem 1 - Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu 2010 joonisest „Juhtfunktsioonid”

Üldplaneeringu joonise 2 „Teed ja tänavad” järgselt on Tallinna tänav ja Uus tänav põhitänavad, Ilmarise tänav, Endla tänav ja Uku tänav kõrvaltänavad.

Uue ja Tallinna tänav ristmik on üldplaneeringus välja toodud kui linna oluline ristmik.

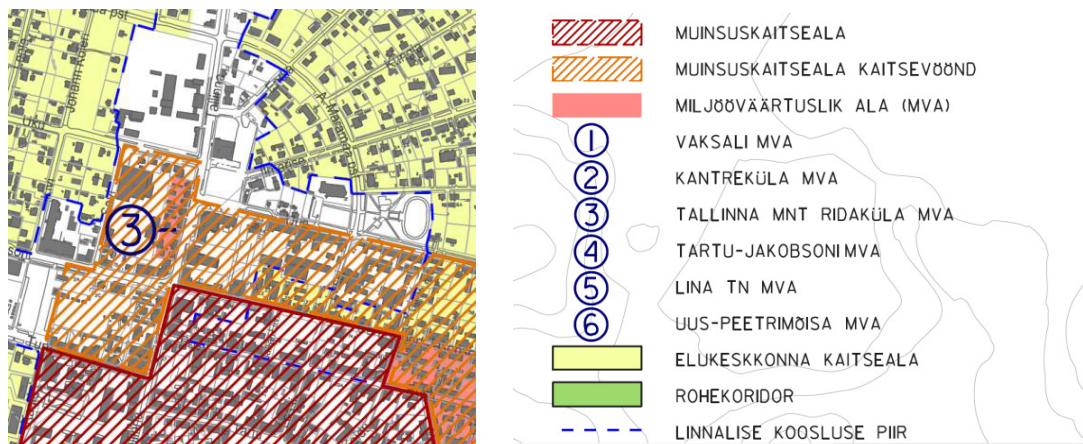
Krundile Ilmarise tn 1 jääv parkla on üldplaneeringu järgselt olulise avaliku funktsiooniga parkla, milles planeeringukohtade arvu 115 ei tohi uusehituse rajamisel vähendada.

Üldplaneeringu joonise 3 „Jalgrattateed, puhkealad, ühiskondlikud hooned” järgselt on planeeritud Tallinna tänavale, Uuele tänavale ja Uku tänavale jalgrattateed. Üldplaneeringu seletuskirja järgselt tuleb ristmikel, kus ei ole võimalik teha eraldi jalgrattateed, viia see enne ristmikku sujuvalt sõiduteega samasse tasapinda ja arvestada ristmikel jalgrattaliiklust paremal sõidutee serval. Põhitänavatel eraldatakse põhijalgrattateed sõiduteest haljasriba või füüsiliste piiretega. Vältitakse pidevjoone kasutamist.

Avaliku funktsiooniga hoonete juures tuleb tagada parkimiskohad jalgratastele. Kui jalgratta- ja kõnnitee paiknevad kõrvuti, eelistada lahendust, kus jalgrattateel on asfalt- ja kõnniteel kivikate. Ühesuguse katte korral tuleb kõnnitee ja jalgrattateel vahel rajada kivikattega eraldusriba.

Planeeringuala külgneb üldplaneeringuga määratud Tallinna mnt. Ridaküla miljööväärtusliku alaga ja Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga.





Skeem 2 - Väljavõte üldplaneeringu joonisest 4 „Kaitstavad väärtused, miljöväärtuslikud alad“

Üldplaneeringu joonise 5 „Arendusalad ja investeeringute objektid“ järgselt on planeeringuala „Arendatava linnaruumi piirkond“.

### 1.2.5 Arhitektuurivõistluse võidutöö ja hoone eskiisid

Võttes aluseks detailplaneeringu algatamisel Viljandi linnavalitsuse poolt seatud lähteseisukoha viis kinnistu omanik detailplaneeringu koostamisega samaaegselt läbi avaliku arhitektuurivõistluse, mille kaaskorraldaja oli Eesti Arhitektide Liit. Võistluse käigus saadi mitu võistlevat eskiisi ning valiti võidutöö, mis on aluseks käesoleva detailplaneeringu koostamisel.

2025. aastal läbi viidud Viljandi bussijaama ja kesklinna Selveri arhitektuurivõistluse võitjaks tunnistati Nikita Atikini ja Gert Gurievi kavand „FÖÖNIKS“ (autorid Eva Kedelauk, Kristel Niisuke ja Gert Guriev).

Võidutöö 3D-visuaalid ja võidutöö põhjal valminud asendiplaani värskem eskiis on lisatud käesolevale detailplaneeringule illustreeriva materjalina, eesmärgiga muuta planeering avalikkusele tutvustamisel arusaadavamaks. Vt lisa 5, Illustratsioonid.

## 2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

### 2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korraldusega nr 615 „Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatamine“ lisa. (vt lisa 1)

Planeeringuala suurus on 10348 m<sup>2</sup> ja planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Ilmarise tn 1 (katastritunnus 89708:002:0200, pindala 9204 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriora nr 537839);
- Endla tn 4 (katastritunnus 89701:001:0518, pindala 1138 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriora nr 477339).

Detailplaneering kehtestab planeerimiseseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused joonistel kajastatud planeeringuala ulatuses.

### 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korralduse nr 615 „Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatamine“ alusel tuleneb käesoleva detailplaneeringu koostamise vajadus huvitatud isikute aktsiaselts Viljandi Centrum ja Endla tn 4 OÜ soovist määrata ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks.

Käeoleva detailplaneeringu lahenduse koostamisel on eesmärgiks kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 liitmine üheks kinnistuks.

Käeoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis on PlanS § 124 lõike 2 järgselt lähiaastate ehitustegevuse alus.

### 3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

#### 3.1 Planeeringuala linnaehituslik iseloom ja põhjendused

Planeeritud lahenduse koostamisel on aluseks ümbritseva keskkonna iseloom.

Piirkond on kujunenud linna ärikeskuseks. Seoses sellega on linnaehituslik suurem tihedus on igati põhjendatud.

Planeeringuala ja sellega piirnevate maa-alade olemasolev hoonestuslaad:

- Tallinna tänava ja Uue tänava ääres on hoonestuslaad kinnine ja perimetraalne. Hooned paiknevad kinnistute tänavapiiril ja sulevad vaate krundile.
- Uueveski aedlinnastruktuuri (Endla tänav, Ilmarise tänav) hoonestuslaad on pool-avatud ja perimetraalne. Hooned paiknevad krundi tänavapiirist tagasiastega, jättes ruumi tänavahaljastusele ja krundi eesõuele. Erinevate kruntide hooned tekitavad tänavaga rööpselt kindla ehitusjoone kuid asetuvad eraldatult.

Olemasolevast kinnistu Ilmarise 1 kinnisest ja perimetraalsest hoonestuslaadist ja valitsevast suunast lähtuvalt jätkab käesolev detailplaneering sama hoonestuslaadi.

Kinnistu Ilmarise 1 uus hoone on kõigilt külgedelt linnaruumis vaadeldav. Sellel pole tagakülge ja kõik fassaadid väärivad kõrgendatud arhitektuurset tähelepanu. Uue hoone puhul on selgelt tegemist dominantse hoonega.

#### 3.2 Planeeringuga kavandatavad muudatused

Vastavuses algatamisel seatud detailplaneeringu koostamise eesmärkidega ja läbi viidud arhitektuurivõistlusega on maa-alal planeeritud järgmised muudatused:

- Krundid Ilmarise tn 1 ja Endla tn 1 on planeeritud kasutamiseks ühendada.
- Planeeritud on olemasoleva ärihoone laiendamine hoonest põhja ja lõuna pool, mis annab võimaluse saavutada põhja pool esinduslikum fassaad kui seni.
- Sõiduautode parkla avar ruum on bussijaamast kuni Centrumini ulatuva varikatusega jagatud kaheks eraldi linnaruumiks: Tallinna tn poole tekib õhtupäikesesse avatud autovaba linnaväljak. Olemasoleva parkla idapoolne osa jääb parkimisalaks.

Lahendus on algatamisel püstitatud eesmärgiga kooskõlas ja vastab algatamisel püstitatud lähteseisukohtadele.

#### 3.3 Avalik ruum

Vastavuses arhitektuurivõistluse võidutööle „FÖÖNIKS“ (autorid Eva Kedelauk, Kristel Niisuke ja Gert Guriev) on Tallinna tn äärde planeeritud väike hubane linnaväljak, mis loob linnaruumis liikujale hea ühenduse Tallinna tn jalakäijate ala, kergliiklustee ja planeeritud ärihoone peasissepääsude vahel, olles samas seotud ka sõidukite parkimisega.

Sõidutee ja hoone vaheline tänavaruumi osa peab olema heakorrastatud, mitmekesine, hea kujunduse ja detailirohkusega.

Hoone sissepääsude ette tuleb kavandada jalakäijatele piisava suurusega hajumisalad.

Avaliku ruumi osas on käesoleva planeeringu eesmärgiks ruumi kasutusmugavuse parandamine ja kvaliteedi tõstmine ning liiklejate ohutuse tagamine. Avaliku ruumi projekteerimisel võtta aluseks juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine“ (Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia) <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kaasav-elukeskkond/>.

## 4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

### 4.1 Olemasolevad krundid

Planeeringualal asuvad olemasolevad krundid:

- Ilmarise tn 1 (katastritunnus 89708:002:0200, pindala 9209 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 537839);
- Endla tn 4 (katastritunnus 89701:001:0518, pindala 1139 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 477339).

Pindalad on saadud Maa- ja Ruumiameti geoportaali väljavõttelt seisuga 25.04.2026 ja ümardatud.

Olemasolevad krundid Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 on planeeringuga liidetud.

### 4.2 Planeeritud krundi andmed

Uus krunt pos 1 vt joonisel JN100 Põhijoonis.

krundi tähis	krundi pindala m <sup>2</sup>	krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	10 348	ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa LJ - reisijaid teenindava transpordihoone maa LP - parkimisehitise maa

## 5 KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonete ehitamiseks on moodustataval krundil määratud hoonestusala. Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa (vt joonisel JN100 Põhijoonis), mille sees peavad asuma ehitusõigusega lubatud hooned.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse ja liiklusohutuse nõuded ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded. Sh on tervikliku kõrgetasemelise arhitektuurse lahenduse tagamiseks lubatud rajada hoone fassaad Tallinna tänava äärses osas osaliselt ulatuvana linna maale, sõlmides selleks linnaga isikliku kasutusõiguse lepingu (Viljandi Linnavalitsuse 13.04.2026 istungi päevakorrapunkt nr.1.1, protokoll väljavõte nr 2-1/26/17 vt lisa 8).

Projekteeritud maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Väljaspool hoonestusala on lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ehitiste paigutamine ilma täiendava dokumenteerimiseta tingimusel, et on tagatud kujud, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast ja nende püstitamine on omaniku vastutusel.

Hoonestusala piirid on määratud arhitektuurivõistluse võidutöö põhjal koostatud hoone asendiplaani eskiisi (30.04.2026) alusel. Arvesse on võetud ka täiendava hoonestamise võimalust.

krundi tähis	hoonestusala pindala m <sup>2</sup>	hoonestusala eesmärk
pos 1	6373	Ärihoone-bussijaama hoone laiendamine

Hoonestusala paiknemine ja mõõtmed on graafiliselt kujutatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

## 6 EHITUSÕIGUS

### 6.1 Mõisted ja üldised nõuded

#### 6.1.1 Mõisted

„Kruni kasutamise sihtotstarve“ määrab, millise kasutamise otstarbega hoonele võib anda ehitusloa ning millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

„Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pinna hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikki;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

#### 6.1.2 Üldised nõuded

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta. Hoonete teenindamiseks on krundil lubatud teede, parklate, tehnoliinide jm rajatiste rajamine.

### 6.2 Krundi pos 1 (10 348 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÄK - kaubandus,- toidlustus- ja teenindushoone maa**  
**ÄB - kontori- ja büroohoone maa**  
**LJ - reisijaid teenindava transpordihoone maa**  
**LP - parkimisehitise maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **2**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **5000 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **14,4 m = abs 100,90**  
(ümbritseva mp aritmeetiline keskmine abs 86,50)
- Hoonete suurim lubatud sügavus **5,0 m**

## 7 EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud planeeritud hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede põhimõttelised lahendused, mis on projekteerimisel aluseks.

Põhijoonisel kujutatud tehnooliinide täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik. Tehnooliinide projekteerimisel ei või hõivata teisele tehnooliinile planeeringuga reserveeritud maa-ala. Põhijoonisel kujutatud liikluskorralduse ja -rajatiste täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

## 7.1 Juurdepääsuteede asukohad

Krundile pos 1 on olemasolevas asukohas planeeritud juurdepääsuteed avalikelt tänavatelt (Uuelt tänavalt ja Endla tänavalt). Olemasoleva olukorra muudatusena on planeeritud juurdepääsuteede ümberehitamine konkreetsemaks. Juurdepääsuteed peavad tagama kasutatavate ühissõidukite liiklusruumi vajaduse. Juurdepääsuteed on planeeritud tolmuva kattega. Vt joonisel JN100. Juurdepääsuteede ümberehitamisel tuleb ehitusprojektis esitada liikluskorralduslik lahendus tänava maa-alal kogu mõjuala ulatuses.

## 7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

### 7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee kanalisatsiooni liinirajatised

Planeeringuala kinnistul Ilmarise tn 1 asuvad AS-le Viljandi Veevärk kuuluvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, mis ühendavad Uue tänava ja Ilmarise tänava olemasolevaid torustikke. Planeeringuala läbib sademevee kanalisatsiooni torustik, mis kogub kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 sademevee ning osaliselt ka kinnistute Endla tn T1 ja Endla tn 1 sademevee. Vt joonisel lisa 2, Tugiplaan.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike asukoht võib käesoleva detailplaneeringu kehtivusaja jooksul muutuda. Tegelik aktuaalne rajatiste asukoht tuleb enne ehitusprojektide koostamisele asumist välja selgitada ja näha ette meetmed nende kaitseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikel on kaitsevöönd, kus kehtivad Ehitusseadustiku (EhS) §70 järgsed piirangud.

Vastavalt EhS §-le 74. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd:

„(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud:

1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; ...“.

Vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-alustel torustikel kaitsevöönd, mille ulatus sõltub otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust. Määruse § 2:

„(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; ...

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, – 2 m; ...“

Kinnistu Ilmarise tn 1 asuva ärihoone veevarustus on olemasolevana tagatud Tallinna ning Uku tänava ristmikul olevalt veetorustikult.

### 7.2.2 Planeeritud olmevee varustus

Uue krundi pos 1 veevarustus on planeeritud tagada Viljandi linna ühisveevärgi baasil. Planeeritud lahendus on koostatud koostöös AS-iga Viljandi Veevärk.

Uku ja Tallinna tänavate ristmiku suunalt kinnistule sisenev, kavandatava ärihoone alla jääv ühisveevärgi veetorustik Dn150malm on planeeritud likvideerida kuni Ilmarise tn alguseni. Hoone senine veeühendus on planeeritud likvideerida koos käigust välja jääva veetorustikuga.

Uue krundi pos 1 veevarustus on planeeritud Tallinna tänaval asuvalt veetorult De160 PE. Liitumispunkt on planeeritud Tallinna tn avalikult kasutataval kõnnitee maa-alal, 0,5 kuni 1 m väljapool kinnistu piiri (vt JN100, Põhijoonis).

Likvideeritava veetorustiku võrgust lahti ühendamise lahenduse ehitusprojekt ja uue liitumise ehitusprojekt kooskõlastada AS-ga Viljandi Veevärk.

### **7.2.3 Planeeritud reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Uue krundi pos 1 reovee kanalisatsioon on planeeritud tagada Viljandi linna ühiskanaliseerimise baasil. Planeeritud lahendus on koostatud koostöös AS-iga Viljandi Veevärk.

Olemasolev liitumispunkt ühiskanaliseerimisega asub bussijaama idaküljel, väljuvate busside maa-alal.

Kavandatava ärihoone lähedusse jäävad ühiskanaliseerimise torustikud on planeeritud ümber tõsta vastavuses projekteeritava uue hoone lahendusega.

Krundi liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega on planeeritud olemasolev reoveekanaliseerimise kaev Ilmarise tänavat Tallinna tänavaga ühendaval (avalikult kasutataval) tänavamaa-alal (vt JN100, Põhijoonis).

Liitumispunkti ehitusprojekt kooskõlastada AS-ga Viljandi Veevärk.

Krundi Ilmarise tn 1 läbivale ühiskanaliseerimise torustikule Ilmarise ja Uue tn vahel seatakse servituut ühiskanaliseerimistorustiku kaitsevööndi ulatuses.

### **7.2.4 Planeeritud sademevee kanalisatsioon**

Planeeringualal on maapind ühtlase langusega kagusuunas.

Uue krundi pos 1 sademevee kanalisatsioon on planeeritud tagada Viljandi linna sademevee kanalisatsiooni torustike baasil. Planeeritud lahendus on koostatud koostöös AS-iga Viljandi Veevärk.

Uutelt teedelt ja platsidelt ning ehitatava hoone katuselt on sademevesi planeeritud koguda ja juhtida Uku tn sademeveetorustikku. Liitumispunktiks on planeeritud Tallinna ja Uku tänavate ristmikul asuv sademevee kaev (vt JN100, Põhijoonis).

Ilmarise tänavat Tallinna tänavaga ühendaval tänavamaa-alal olev olemasolev torustik ja sellesse liituvad restkaevud on planeeritud säilitada.

Sademevee ärajuhtimise ja imutamise lahendus peab sisalduma ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Viljandi Veevärk täiendavad tehnilised tingimused.

Sademevee juhtimine ühiskanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevee juhtimisel keskkonda (nt imutades pinnasesse) tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud tingimustega ja ehitusprojektis kavandada nende nõuetega vastavuses olevad meetmed.

### **7.2.5 Tulekustutusvee saamine**

Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel olema nõuetele vastav veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Uue krundi pos 1 hoonete välise tulekustutusvee saamine tagatakse olemasolevatest tuletõrjevee hüdrantidest HK 150 M100 (Tallinna tänaval, 50 m kaugusel planeeringualast), HK 59 T100 (Uku tänaval, 35 m kaugusel planeeringualast) ning HK 193 M150 (Ilmarise tänaval, 8 m kaugusel planeeringualast). Vt JN100, Põhijoonis. Planeeritud hoone jääb kõigi hüdrantide teenindusraadiusesse.

Veevõtukoht ja nõuded veevooluhulgale peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav hoonevälise ja -sisese tulekustutusvee tagamine.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima autonoomselt ja selliselt, et negatiivse rõhu tekitamine ühisveevärgis on välistatud. Ühisveevärgi hüdraulilise ressursi otsene kasutamine hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks ei ole lubatud. Lubatud on kasutada ühisveevärgi torustikult täidetavaid, ettevarutud veega mahuteid.

AS Viljandi Veevõrk on detailplaneeringu üle vaadanud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste osas 08.05.2026.

### 7.3 Elektrivarustus

#### 7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilp

Planeeringualal asuvad Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) Katastri arendusosakonna rakenduse alusel olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri maakaabelliinid Al<sub>3</sub>x120+35 MP kaabel, AXPk.4x120, Al<sub>3</sub>x95 MP kaabel, AA?V-10.3x150, ASB-10.3x185, AXPk.4x240. Liinidest põhjustatud kitsenduste ulatus vt lisa 2, Tugiplaan.

Maakaabelliinide asukoht võib käesoleva detailplaneeringu kehtivusaja jooksul muutuda. Tegelik aktuaalne liinide asukoht tuleb enne ehitusprojekti koostamisele asumist välja selgitada ja näha ette meetmed liinide kaitseks.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10:

„(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.“.

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses <https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine> kooskolastada Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektil taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalil aadressil <https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevoondis-tegutsemiseks>.

Olemasoleva elektrivõrgu ümber ehitamine toimub kliendi kulul, eelnevalt Elektrilevi OÜ-le kirjalikult esitatava taotluse alusel.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialadena.

Planeeringualal asuv Ärihoone-bussijaam saab toite olemasolevast AS Viljandi Centrum liitumispunktist, mis asub Endla:(Viljandi L) alajaamas.

#### 7.3.2 Planeeritud elektrivarustus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 16.04.2026 tehnilised tingimused nr 513700 (vt lisa 4).

Vastavuses projekteeritava uue hoone eskiislahendusega Ärihoone-bussijaama laienduse alla jääv elektri maakaabelliin ASB-10.3x185 on planeeritud ümber tõsta. Maakaabelliinile on planeeritud asukoht ja kaitsevööndi ulatus tänava maa-alal (vt JN100, Põhijoonis).

Maakaabelliini ümbertõstmiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada asjakohane taotlus ja maksta tasu vastavalt tegelikele kuludele. Täiendav infot ja taotluse esitamine: <https://elektrilevi.ee/et/teenused/vorgu-umberehitus>.

Planeeringualal asuva olemasoleva Ilmarise tn 1 Ärihoone-bussijaama elektrivarustus on tagatud võrgulepinguga nr 366699004/2 - 03.09.2020, tarbimiskoha nimetus Viljandi Autobussijaam, mõõtepunkti (EIC) kood 38ZEE-00451071-B, võrguühenduse läbilaskevõime 500 A.

Elektrivarustus on planeeritud olemasolevast AS Viljandi Centrum liitumispunktist, mis asub Endla:(Viljandi L) alajaamas (katastriüksuse tunnus 89708:002:0003).

- Liitumispunkti lepingujärgne asukoht: Ostja toitekaabli kingadel AJ 0,4kV jaotusseadmes (Liitumise arvesti asub alajaama seinal olevas mõõtekapis MK10748);



- Peakaitse suurus: 3x500A

Elektritoide liitumiskilbist tarbija objektideni on planeeritud näha ette maakaabelliiniga. Vt joonis JN100, Põhijoonis.

Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uusi liinirajatisi ei ole planeeritud elektrikaablite kaitsevööndisse.

Elektrivarustus on samuti planeeritud katustel rajatavate päikeseelektrijaamadega. Maaraamidel päikesepargid ei ole lubatud.

Elektrilevi OÜ on detailplaneeringule andnud 08.05.2026 kooskõlastuse nr 6507720310, „Kooskõlastatud tingimustel

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.“

### 7.3.3 Välisvalgustuse rajatised

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on välisvalgustus mastidel. Uusi valgustusmastidel välisvalgustuse rajatisi avalikel teedel ei ole täiendavalt planeeritud.

Välisvalgustus mastidel on planeeritud rajada krundisisesel teedel ja hoonet teenindavates parklates.

Hoone sissepääsud ja laadimisala on planeeritud valgustada hoone külge paigaldatavate välisvalgustitega. Välisvalgustuse lahendus peab sisalduma ehitusprojekti.

## 7.4 Soojavarustus

Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määruse nr 93 „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012?leiaKehtiv>) kohaselt kuulub planeeringuala kaugkütte piirkonda. Hoone kütmine on planeeritud Gren Viljandi AS soojavõrgu baasil.

Planeeringuala kinnistul Ilmarise tn 1 asub Gren Viljandi AS-le kuuluv soojatorustik. Torustiku asukoht võib käesoleva detailplaneeringu kehtivusaja jooksul muutuda. Tegelik aktuaalne rajatise asukoht tuleb enne ehitusprojektide koostamisele asumist välja selgitada ja näha ette meetmed selle kaitseks.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks Gren Viljandi AS 22.04.2026 tehnilised tingimused nr 6 (vt lisa 6).

Olemasolev kaugküttetorustik hoone soojasõlmeni jääv hoone kavandatava laienduse alla ja on planeeritud likvideerida (jätta kasutusest välja).

Soojavarustus on planeeritud eelisoleeritud soojatrassiga Tallinna tänaval olevast magistraaltrassist hoone soojasõlmeni. Arvestada on hoone perspektiivse laiendamisega.

Tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud tagada servituudialana.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb Gren Viljandi AS-lt taotleda konkreetsest ehitussoovist ja vajadustest lähtuvad tehnilised tingimused täiendavaks liitumiseks, millega täpsustatakse soojavõrguga liitumiskoht ja nõuded soojussõlmele.

Hoonete soojavarustus on samuti planeeritud tagada väikeste soojuspumpadega.

Gren Viljandi AS on detailplaneeringule andnud kooskõlastuse 05.05.2026.

## 7.5 Sidevarustus

### 7.5.1 Olemasolevad side maakaabelliinid

Planeeringualal asuvad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideehitised maismaal (vid T7678433, T9282276, T7678422, T167470393). Sideliinirajatised (sidekanalisatsioon) ja nende kaitsevööndid on kajastatud joonisel Lisa 2, Tugiplaan.

Sidekanalisatsiooni asukoht võib käesoleva detailplaneeringu kehtivusaja jooksul muutuda. Tegelik aktuaalne sideehitiste asukoht tuleb enne ehitusprojekti koostamisele asumist välja selgitada ja näha ette meetmed ehitiste kaitseks.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 14 Sideehitise kaitsevöönd:

„... Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni ...“

Sidepaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 503 0055.

### 7.5.2 Planeeritud sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud Telia Eesti AS sidevõrgu baasil.

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40199023 (vt lisa 3).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu liitumispunktist tarbija objekti sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeritud on Telia Eesti AS sidekanalisatsiooniga sidekaevu VLJ24 väljakanne planeeringualast ning töötavate kaablite ümberlülitamine.

Krundi pos 1 uue laiendatava hoone sidevarustus on planeeritud sidekanalisatsiooniga sidekaevust VLJ24, selle planeeringualast väljakantud asukohas.

Olemasolev sidekaev VLJ25 on planeeritud siduda sidekanalisatsiooniga Uuel tänaval (sidekaevuga VLJ29). Sidekanalisatsioon on planeeritud hoonestusalast välja kanda ja kaablid ümber lülitada. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud on Uuel tänaval planeeritud betoonkivikatendiga kõnnitee maa-alale ning krundil pos 1 parkimisala maa-alale (olemasoleva likvideeritava soojatorustiku asukohas). Vt joonis JN100, Põhijoonis.

Uued sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

Sidekanalisatsiooni ümberpaigutamise tööprojekti koostamiseks ning optiliste kaablite paigaldamiseks ja kiuskeemide kooskõlastamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta aluseks:

- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. V4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa menetlust Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/> kaudu.

Planeeritud ümber ehitatavate liinirajatiste kaitsevööndi ulatuses tuleb Telia Eesti AS kasuks seada isiklik kasutusõigus.

Telia Eesti AS on 05.05.2026 detailplaneeringule andnud Projekti kooskõlastuse nr 40226554.

Projekt on kooskõlastatud märkustega:

„Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.

Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Võtta täiendavad Tehnilised tingimused side asendusrajatiste projekteerimiseks.“

## **8 EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**

### **8.1 Üldosa**

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud joonisel JN100, Põhijoonis.

Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.

### **8.2 Tingimused hoonete projekteerimisel**

#### **8.2.1 Ehitusprojekti koostamise üldised tingimused**

Üldplaneeringu järgselt peab olema tagatud kõikide planeeringualale ehitatavate ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete kõrge arhitektuurikvaliteet. Nõude tagamiseks tuleb parima arhitektuurse ja linnaruumilise lahenduse saamiseks korraldada vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue loetakse täidetuks kui juba valmis ehitatud hoonetele tehakse ümberehitus- või laiendusprojekt ehitamisel aluseks võetud arhitektuurivõistluse võidutöö autorite poolt.

Parima arhitektuurse terviklahenduse saamiseks viis kinnistu omanik 2025. aastal detailplaneeringu koostamisega samaaegselt läbi avaliku arhitektuurivõistluse, mille kaaskorraldaja oli Eesti Arhitektide Liit. Võistluse käigus saadi mitu võistlevat eskiisi ning valiti võidutöö, mis on aluseks käesoleva detailplaneeringu koostamisel.

Läbi viidud Viljandi bussijaama ja kesklinna Selveri arhitektuurivõistluse võitjaks tunnistati Nikita Atikini ja Gert Gurievi kavand „FÖÖNIKS“ (autorid Eva Kedelaug, Kristel Niisuke ja Gert Guriev). Võidutöö 3D-visuaalid ja võidutöö põhjal valminud asendiplaani värskeim eskiis on lisatud käesolevale detailplaneeringule illustreeriva materjalina (vt lisa 5).

Hooned peab ehitama ehitusprojekti alusel, mille arhitektuuri osa on koostanud nõutavat kutsetunnistust omav arhitekt.

Võistluse tulemusena välja selgitatud lahenduse põhjal koostatav ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga.

#### **8.2.2 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- Krundi pos 1 planeeritud maapealsed ehitised peavad moodustama mahuliselt kokku sobiva, hea linnaruumilise ja arhitektuurse lahendusega kompleksi.
- Krundi pos 1 planeeritud uus hoone vormistab uues kvaliteedis ümbritsevate tänavate ehitusjooned. Ehitusjoone ja linnaehitusliku tiheduse osas on planeeritud aluseks võtta olemasolev valitsev kinnine ja perimetraalne hoonestuslaad. Hoone paiknevad krundi tänavajoonel, sulgevad vaate krundi tagaossa.
- Krundi pos 1 hoone tuleb projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega, esinduslikuna ja kõrge arhitektuurikvaliteediga. Nõude täitmine tagatakse arhitektuurivõistluse korraldamisega ja ehitusprojekti arhitektuuriosa koostaja pädevusega.
- Hoonete avaliku ruumi poole vaates avatud fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada (eenduvate v taanduvate seinapindadega, varikatustega, avatäidetega ja/ või fassaadi muude detailidega).
- Ehitusprojekti projekteerida esimese korruse tasandil siseruumi ja avaliku ala välisruumi vaheline kontakt.
- Projekteeritava hoone lahenduse vormi, hooneosade ja detailide ning välisviimistluse aluseks võtta arhitektuurivõistluse võidutöö.

### 8.3 Tingimused rajatiste projekteerimisel

#### 8.3.1 Rajatised kruntidel

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kajasid, tuleohutusnõudeid, liiklusohutust ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõudeid.
- Rajatavate mastide lubatud maksimaalne kõrgus on 7 m.
- Kliimaneutraalsuse suurendamiseks ja keskkonnajälje vähendamiseks on planeeritud hoonel päikeseelektrijaama rajamine. Hoone katusele on päikeseelektrijaam planeeritud paigutada selliselt, et need ei jää tänavatelt vaadeldavaks. Vaates nähtaval pindadel on lubatud kasutada vaid ehitustootesse integreeritud päikesepaneele. Maaepalse päikesepargi rajamine on keelatud.
- Tehnoseadmed (sh soojuspumbad) tuleb paigaldada vaid selliselt, et need ei ole avalikult kasutatavalt maalt nähtavad. Tehnoseadmed võib varjata arhitektuursete võtetega.

#### 8.3.2 Piirded

Krundi pos 1 maa-ala ei ole lubatud tänavapiiril piirdeaia piirata.

Ilmarise tn 1 idapiiril on külgnervate üksikelaamukruntidega piirded kohustuslikud. Olemasolevate piirete ümberehitamist ei ole planeeritud. Piirete ümberehitamisel peab nende lahendus sisalduma ehitusprojekti koosseisus. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m.

Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud piirdeaia, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

## 9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline, st põhijoonisel kujutatud liikluskorralduse ja liiklusrajatiste täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

Detailplaneeringu algatamisel seatud lähteseisukohad on koostamisel arvesse võetud:

Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud liiklusk skeem, mis käsitleb liikluslahendust krundil. Kajastatud on manöövrite vajalikku prognoosi arvestav lahendus, mis lähtub arhitektuurivõistluse võidutöö põhjal koostatud eskiisist ja tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel liikluskorralduse põhimõtted ei muutu.

Detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel on arvesse võetud Osäühing Stratum (10046011) tööd nr 2025-EKSP1 „Eksperthinnang ja ettepanekud Viljandi bussijaama liiklusk skeemi osas“ (vt lisa 7).

Ühistranspordi liikumine on planeeritud busside sisenemisega bussijaama Endla tn poolt ja väljumisega Uue tn suunas. Busside liikumise ala on eraldatud kaubanduskeskuse parkimise alast eraldusskaartega. Busside parkimine on planeeritud olemasoleval krundil Endla tn 4.

Töös on tõdetud, et liikluse tipphetkedel, mis Uuel tänaval kestavad liiklusloenduse põhjal 15-30 minutit, võib bussidel tekkida probleeme parempöörde sooritamiseega. Seda eriti juhul, kui bussil on vaja kohe ümber reastuda vasakpöörderajale (näiteks Tartu suuna buss). Kriitilisel tunnil hommikul kell 8-9 on bussijaamast 19 väljumist ehk võrdselt tunnile jagades on busside intervall ligikaudu 3 minutit. Liikluskorraldusvahenditele on tehtud ettepanek lisada teabetahvliid „Lase buss läbi“.

Osäühing Stratum tööd nr 2025-EKSP1 kokkuvõtte järelduste kohaselt:

„... 1. Busside väljumine Uus tn suunas on realiseeritav ka olemasolevas olukorras. Väljuvate busside lisandumine Uus tänavale ei tekita kriitilisi probleeme.

2. Oluline on see, et bussijaama territooriumile saaks sõita ainult bussid – st. ei tohiks lubada sama „busside tagant läbi sõitmise“ olukorda, mis oli enne hetkel kehtiva liikluskorralduse elluviimist. Endla tn suunas oleva liiklusemärgi „sissesõidu keeld“ mõjust paremini aru saamiseks peaks sissesõidutee Endla tänavalt bussijaama olema kitsam – st. käesolevas töös toodud teemärgised tuleks asendada füüsilise äärekiviga.

3. Juhul, kui taastub busside tagant läbi sõitmise probleem, võib erilise meetmena kaaluda tõkkepuu paigaldamist busside väljasõitmise tee (väljasõidule Ilmarise tänava suunas). Seejuures peab silmas pidama, et sageli on tõkkepuu ise bussidele kahju põhjustaja. ...“

Krundisise liikluskorralduse lahendus tuleb esitada ehitusprojekti. Ehitusprojekti liikluslahenduse koostajana tuleb kaasata liiklusekspert.

## 9.2 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud

Krundile pos 1 on olemasolevas asukohas planeeritud juurdepääsuteed avalikelt tänavatelt (Uuelt tänavalt ja Endla tänavalt). Juurdepääsuteed on planeeritud tolmuvaba kattega. Vt joonisel JN100.

Juurdepääsuteede ümberehitamisel tuleb ehitusprojekti esitada liikluskorralduslik lahendus tänava maa-alal kogu mõjuala ulatuses.

Vastavuses algatamisel seatud lähteseisukohaga on krundil pos 1 planeeritud tänavamaa-ala, mis jääb avalikult kasutatavaks ja mille kaudu on tagatud liiklus Ilmarise tänava ja Uue tänava vahel.

## 9.3 Ühistransport

Planeeritav Ärihoone-bussijaama krunt on linna ühistranspordi keskne sõlmpunkt.

Bussijaama üldist liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta.

Maa-ala otstarbekamaks kasutamiseks on planeeritud väljuvate busside ooteplatvormi nihutamine. Kaubanduskeskust teenindav laadimisala on planeeritud rajada bussioote platvormiga külgnevana. Ühistranspordi sõidukite ja Ärihoone-bussijaama töötajate parkimine on planeeritud olemasoleval Endla tn 4 krundil.

## 9.4 Kergliiklus

Planeeritud on hoone laiendamisel siduda kõigilt suundadelt tänavate kergliiklusteed kaubanduskeskuse ja bussijaama sisenemisaladega ja külastajate jalgrattaparklatega. Tallinna tn idaküljel olev kergliiklustee on planeeritud siduda Endla tn kergliiklusteega.

Planeeritud hoone asukohast ja kasutusviisist tulenevalt on hooneid kasutavate kergliiklejate osakaal suur.

Uue ja Ilmarise tn kõnnitee laius on põhijoonisel kajastatud liiklusskeemil vähemalt 1,80 meetrit. Planeeritud on jalgrattaparklate projekteerimisel kasutada standardis EVS 843 „Linnatänavad“ tabelis 9.3 määratud vähimat parkimisnormatiivi – 1 parkimiskoht hoone iga 200 m<sup>2</sup> kohta.

Arhitektuurivõistluse võidutöö põhjal koostatud eskiisi põhjal planeeritud hoone võimalikule suurimale brutopinnale (4100 m<sup>2</sup>) vastav jalgrataste minimaalne parkimiskohtade arv on 21 kohta. Jalgrataste parkimine on planeeritud Tallinna tn poolsel hoone esisel väljakul ja varikatuse all.

## 9.5 Parkimisnormatiiv

Parkimine on valitsevas ulatuses lahendatud tänavavälises parklas omal krundil, võttes aluseks kehtiva standardi EVS 843 „Linnatänavad“.

Vastavuses Viljandi Linnavalitsuse 13.04.2026 istungi päevakorrapunktiga nr.1.1 (protokolli väljavõte nr 2-1/26/17 vt lisa 8) on Endla tänava äärde planeeritud viis parkimiskohta avalikuks

kasutamiseks (koos vastavasisulise halduslepingu sõlmimise kohustusega). Samuti on planeeritud kasutada linna kasuks antud servituudiala osaliselt parkla tarbeks.

Ehitusprojektis tuleb ette näha parkimiskohad ühistranspordi sõidukitele, ärikeskuse külastajate ja bussijaama kasutajate sõidukitele ning töötajate, kaubaveo- ja teenindussõidukitele.

Planeeringuala krundi pos 1 parkimisnormatiiv vastavalt standardi EVS 843 „Linnatänavad“ punkti 9.2.3 Parkimisnormatiiv tabelile 9.1 (linnakeskus, linna klass II-IV) on supermarketile, kauplusele 1 parkimiskoht hoone iga 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.

Arhitektuurivõistluse võidutöö põhjal koostatud eskiisi põhjal planeeritud hoone võimalikule suurimale brutopinnale (4100 m<sup>2</sup>) vastav sõiduautode minimaalne parkimiskohtade arv on 41 kohta.

Planeeritud parkimisnormatiivi tagamine vt joonisel JN100, Põhijoonis.

Ehitusprojektis tuleb esitada krundisisese liikluskorralduse ja parkimise lahendus vastavuses täpsustatud hoone suletud brutopinna suurusele ja projekteeritud hoone iseloomule.

## 10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 10.1 Haljastus

Planeeringualal säilitatakse kõrghaljastus, mille likvideerimise järele puudub otsene vajadus. Põhijoonisel kujutatud uute üksikpuude asukoht on illustratiivse tähendusega. Detailplaneering seab haljastuse rajamiseks osakaalu nõude krundi pinnast, kuid ei reguleeri otseselt üksikute puude istutamist või raiumist. Vastav otsus tehakse sõltuvalt puu seisukorrast ja krundi kasutamise vajadusest.

Planeeringu algatamisel seati Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korralduses nr 615 haljastuse osas lähteseisukohad, millest on koostamisel lähtutud:

- Moodustataval krundil pos 1 on planeeritud tagada haljastusele mitte vähem kui 10% krundi pinnast, sealhulgas kõrghaljastusele vähemalt 50% haljastuse kogupinnast. Kõrghaljastuse osakaal krundil on arvestatud täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.
- Planeeringu koostamisel on arvestatud puhverhaljastuse rajamise vajadusega üksikelamukruntide piiril.

Planeeritud on keskkonna inimsõbralikumaks muutmine madalhaljastuse ja kõrghaljastuse rajamisega liiklusmaa eraldamisel ning parklate liigendamisel.

Uue tn ääres istutatava puuliigi täiskasvanud puu eeldatav kõrgus on maksimaalselt 15 m. Puuderivi liik ja täpsed rajamistingimused valitakse tänava ehitusprojekti koostamise käigus. Puude kavandamisel kergliiklustee läheduses ja tehnovõrkude läheduses määrata täpne asukoht, kasvualus ja muud nõuded vastavuses standarditele EVS 939 „Puittaimed haljastuses“ ning EVS 843 „Linnatänavad“. Uue puuderivi kajastamisel planeeringus on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega. Puuderivi on kavandatud olemasolevatest maa-alustest tehnoliinidest kaugemale kui 2 meetrit.

Uute puude istutamisel mujal planeeringualal on vajalik arvesse võtta puu liigile vastavaid kasvutingimusi ning teede ja tehnovõrkude paiknemist. Puude kasvualus jm nõuded tuleb projektis määrata standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses“ alusel.

Joonisel JN100 on esitatud illustratiivne haljastuse lahendus, mis lähtub 2025. aastal läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutöö põhjal koostatud eskiisist.

### 10.2 Heakorrasus ja jäätmekäitlus

Kruntide territooriumi heakorrasus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

Parkimiseks ja sõidukite liikluseks mõeldud teed ja platsid on planeeritud tolmuva katendiga.

Hoone kasutamisel tekkivate jäätmete kogumine peab olema vastavuses jäätmeseaduses,

pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmed tuleb tekkekohas sortida ja liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed tuleb koguda kruntide piirides ja käitlemiseks üle anda selleks vastavat õigust omavale isikule või viia selleks ette valmistatud kogumiskohta.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta aluseks Viljandi Linnavolikogu 29.04.2021 määrus nr 109 „Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri“.

Krundi jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel.

Ehitusprojekti tuleb määrata jäätmekonteinerite asukohad hoone idaküljel hoonesiseselt ja näha ette sellele vastavad võimalused jäätmete äraveoks.

## 11 KUJAD, TULEOHUTUS

Ehitistevahelise kuja (lubatud minimaalne vahekaugus) määramiseks tuleb projekteerimisel lähtuda õigusaktide ja standardite nõuetest.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Kuja nõuet rakendatakse ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning asjakohastest standarditest.

Planeeringus on hoonestusalale projekteeritava hoone puhul tuleohutuskuja naaberhoonetest (8 m) tagatud naaberhoonete piisava kaugusega.

Hoone tuleohutusklassile detailplaneeringuga nõudeid ei seata. Tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojekti (sh tuleb tagada hoone jagamine tuletõkkeseksioonideks, tagada evakuatsioon ja tagada hoone varustatus nõutavate tuleohutuspaigaldistega).

## 12 OHUALAD

Planeeringuala asub osaliselt kemikaaliseaduse tähenduses ohtliku ettevõtte (C-kategooria) Circle K Eesti AS Viljandi Endla tankla ohualas (Endla tn 1). Käideldavad kemikaalid on bensiin ja diislikütus. Ohtliku ala raadius on 57 m.

Ohuala ulatus on MaRu Päästeameti katastri arendusosakonna kaardirakendusest „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ kantud planeeringu joonisele Lisa 2, Tugiplaan ja JN100, Põhijoonis.

Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Ohualal tegutsev isik peab olema teadlik ohtliku käitise ohuala olemasolust ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks, sh rakendama ennetusmeetmed ohuolukorras tegutsemiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ohtliku käitise riskianalüüsi käigus määratud ohualade parameetreid. Kavandatavate ennetavate meetmete kava tuleb esitada kooskõlastamiseks Päästeametile koos ehitusprojektiga.



## 13 KESKKONNATINGIMUSED ELLUVIIMISEKS

## PLANEERINGUGA

## KAVANDATU

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti. Planeeringuala ei asu kaitsealal.

Planeeringualal ei asu jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

### 13.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju

Detailplaneering on alatatud Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korraldusega nr 615 „Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneering ei näe ette kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

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

Planeeritud tegevustega ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei kavandata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Käesoleva planeeringu järgsete hoonete ehitamine ja rajatiste rajamine ei vaja keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

Planeeringu kavandatava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eeldatavalt on suurema mõjuga ehitustegevuse aeg. Negatiivsete mõjude ennetamiseks, vältimiseks ja minimeerimiseks lähtuda alljärgnevatest tingimustest ja ettepanekutest:

- Detailplaneeringu realiseerimisel korraldada ehitustööd (sh olemasolevate ehitiste lammutustööd) selliselt, et need ei häiriks lähiümbruses elavate inimeste tavapärasel elurütmil;
- Lähtuda Viljandi linna avaliku korra eeskirja kehtestatud nõuetest. müratekke minimeerimiseks tuleb lammutustööde aeg ja jäätmete veo kellaajad ja liikumissuunad valida päevasele ajale, kui ümbritsev mürafoon on kõrge. Ehitustegevuse müratekke minimeerimiseks tuleb valida sobivad seadmed ja töövõtted. Tagada seadmete tehniline korrasolek. Planeeringualalt lähtuv ehitismüra ei tohi vahemikul kella 21.00-07.00 ümbritsevatel keskuse maa-aladel ületada 45 dB(A) (müra kategooriad määrata vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele). Soovitavalt teostada kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra päeval ajal minimeerida.
- Tolmu leviku vähendamiseks ehitusplatsilt kaugemale tuleb rakendada vajalikke meetmeid (konteinerid ja/või kallurid katta koormakattega (nii laadimisel kui ka transpordil), lammutatavaid ehitisi niisutada), tööde teostamiseks valida soodsamad ilmastikuolud. Vajadusel tuleb pesta ehitusplatsilt väljuvate veokite rattaid ehitustolmu tänavatele edasikandmise vältimiseks.

### 13.2 Mürä

Planeeringu elluviimisel ei ole liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärsed tõusu ette näha. Planeeringuala asub juba praegu aktiivses kasutuses, kus esineb ühistranspordist ja tänavaliiklusest tingitud müra. Muid müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Planeeringualal liiklusest põhjustatud häiringute mõjude vähendamiseks otsesid leevendavaid meetmeid (sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks) eeldatavalt ei ole vajalik kavandada, kuna:

- planeeringuala ei ole müratundlik (planeeritud on ehitada kaubanduskeskus);
- planeeritud tegevused ei erine senisest maa-ala kasutusest;
- Ümbritsevatel tänavatel kehtib asula liikluskorraldus, kus kiirused on piiratud.

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) on planeeritud paigutada kvartali sisse, piirnevatest üksikelamutest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete paigutamisel võtta aluseks vastavad juhendid, sh Terviseameti 20.05.2019 kiri nr 9.4 3/19/2597-1 „Koostööettepanek õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringute ennetamiseks“. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid (müratõkkevarjestus vms).

### 13.3 Vibratsioon

Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal lähtub ennekõike liiklusest ja jääb eeldatavalt normatiivide piiresse.

Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks eeldatavalt tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest.

Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

## 14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana, sissepääsud välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale ning tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

## 15 KINNISOMANDI OLEMASOLEVAD KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

### 15.1 Olemasolevad kitsendused

- Kinnistul Ilmarise tn 1 on tähtajatu isiklik kasutusõigus Uut tänavat Ilmarise tänavaga ühendava ala avalikuks kasutamiseks Viljandi linna kasuks. Sõidukite pääs Uuelt tänavalt Ilmarise tänavale on jätkuvalt vajalik.
- kinnistul Ilmarise tn 1 on seatud parklaservituut kinnistu Endla tn 4 igakordse omaniku kasuks. Kuna kinnistud kuuluvad samale omanikule ja käesolev detailplaneering näeb ette katastriüksuste Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 liitmise üheks krundiks, ei ole nimetatud servituut tulevikus vajalik. Servituuti ei ole joonistel kajastatud.

- Planeeringualal kehtivad olemasolevate tehnoliinide kitsendused vt joonisel Lisa2, Tugiplaan.

## 15.2 Juurdepääsu servituut

Vastavuses algatamisel Viljandi Linnavalitsuse 09.12.2024 korralduses nr 615 seatud lähteseisukohaga on detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 1 käesolevas detailplaneeringus Uuelt tänavalt Ilmarise tänavale juurdepääsuks planeeritud servituudi vajadus (kajastatud joonisel JN100, Põhijoonis).

## 15.3 Planeeritud tehnorajatiste servituutide vajadus

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus. Planeeringu elluviimise eelduseks on tehnorajatiste ehitamiseks ja tulevaseks hooldamiseks vajalike servituutide seadmine. Kitsenduste ulatuse määramisel võtta aluseks rajatise kaitsevöönd.

Olemasolevate liinirajatiste likvideerimisel on planeeritud nendega seotud kitsendused kustutada.

### 15.3.1 Elektrirajatiste servituudi vajadus

Vastavuses projekteeritava uue hoone eskiislahendusega Ärihoone-bussijaama laienduse alla jääv elektri maakaabelliin ASB-10.3x185 on planeeritud ümber tõsta vastavuses projekteeritava uue hoone lahendusega. Maakaabelliinile on planeeritud asukoht ja kaitsevööndi ulatus tänava maa-alal (vt JN100, Põhijoonis). Maakasutusõigus maakaabelliini ehitamiseks ja hooldamiseks on planeeritud tagada isikliku kasutusõiguse seadmisega Elektrilevi OÜ kasuks.

### 15.3.2 Siderajatiste servituudi vajadus

Planeeringualal asuv olemasolev sidekaev VLJ25 on planeeritud siduda sidekanalisatsiooniga Uuel tänaval (sidekaevuga VLJ29). Sidekanalisatsioon on planeeritud hoonestusalast välja kanda ja kaablid ümber lülitada. Maakasutusõigus sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja hooldamiseks on planeeritud tagada isikliku kasutusõiguse seadmisega Telia Eesti AS kasuks.

### 15.3.3 Servituudi vajadus fassaadi ehitamiseks linna tänavamaale

Tallinna tänava maa-alal on planeeritud seada isiklik kasutusõigus, et tervikliku kõrgetasemelise arhitektuurse lahenduse tagamiseks rajada hoone fassaad Tallinna tänava äärses osas osaliselt linna maale. (Viljandi Linnavalitsuse 13.04.2026 istungi päevakorrapunkt nr.1.1, protokollil väljavõte nr 2-1/26/17 vt lisa 8).

## 16 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

### 16.1 Üldsätted

Detailplaneeringus on viited õigusaktidele, mis kehtivad detailplaneeringu vastu võtmise ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb aluseks võtta detailplaneering ja vastava õigusakti kehtiv redaktsioon.

Kinnistu omanikul on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

### 16.2 Planeeringu elluviimise eeltingimused

- Planeeringu kehtestamise ja elluviimise eeltingimuseks on, et planeeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib Viljandi Linnavalitsusega PlanS § 131 lõikest 2 tuleneva

- halduslepingu ning rajab ja ehitab omal kulul välja detailplaneeringukohase taristu tänavate maa-alal, sh juurdepääsuteed ja nendega seonduvad rajatised ning tehnorajatised.
- Planeeringu elluviimise eeltingimuseks on, et planeeringuga teisele isikule kuuluvatele planeeritud ehitistele (elektri maakaabelliinile ja sidekanalisatsioonile) seatakse võõral kinnistul notariaalne maakasutusõigus.

### **16.3 Kahjulikud mõjud**

Planeeringu elluviimisel ei või põhjustada kahju kolmandatele isikutele (ennekõike linnaliste tehnovõrkude omanikele ja piirinaabritele).

Kahju tekitamist ei ole planeeringu lahendusega otseselt ette näha, kuid selle ilmnemisel katab kahju kulud selle tekitaja.

### **KOOSTAS**

(allkirjastatud digitaalselt)

Olav Remmelkoor

volitatud arhitekt 7

506 9191