



Viljandi linnas kinnistu Väike tn 5 detailplaneering

Mälestise reg nr: 27010, Viljandi muinsuskaitseala kaitsevöönd

Töö nr 015-24
Version 12.06.2025

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Viljandi Linnavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

VILPAK OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	6
2.1 Planeeringuala kirjeldus.....	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	6
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	8
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	11
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.2 Krundi hoonestusala	11
3.3 Krundi ehitusõigus.....	11
3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	13
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	14
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	15
3.7.3. Soojavarustus	16
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	17
3.8 Tuleohutus	17
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	18
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	19
3.10.2 Jäätmed	19
3.10.3 Energiatõhusus	19
3.10.4 Radoon.....	20
3.10.5 Insolatsioon	20
3.10.6 Müra ja vibratsioon	20
3.11 Servituudi seadmise vajadus	22
3.12 Planeeringu elluviimine.....	22
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	22
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	22
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	25
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	27

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Viljandi Linnavalitsuse 09.09.2024 korraldus nr 458 „Kinnistu Väike tn 5 detailplaneeringu algatamine“. Planeeringu koostamise eesmärgiks on korterelamu ehitamine.

Planeeringualaks on Väike tn 5 maaüksus pindalaga 641 m².

Väike tn 5 maaüksusel kehtib Viljandi Linnavalitsuse 03.08.1999 korraldusega nr 943 kehtestatud „Detailplaneering krundile nr 176 Viljandi linnas kvartalis nr 155b“ (koostaja arhitekt Raivo Mändmaa, Viljandi detailplaneeringute registri number 1998-014). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Väike tn 5 maaüksusele ette nähtud parkla. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- „Viljandi linna üldplaneeringut“ (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71);
- „Viljandi maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Muinsuskaitse eritingimusi detailplaneeringule, Väike 5, Viljandi (20204, Leele Välja, OÜ Ruumiaeg, Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 50428, 10.12.2024);
- Planeerimisseadust ja teisi käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ poolt septembris 2024 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 24G9491). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

¹ Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvus osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringuala kirjeldus

Väike tn 5 maaüksus on hoonestamata muruala Eha ja Väike tänavate nurgal. Üksikute puudena kasvavad alal ka mõned lehtpuud (pihlakas, vahtrad, saar).

Diagonaalselt üle maaüksuse, sh ka üle naabermaaüksuse Eha tn 2, kulgeb jalakäijate teerada Eha ja Väike tänava vahelise otseühendusena.

Maaüksuse piiril piirdeaeda pole rajatud, puudub ka juurdepääs (mahasõit piirnevate teedelt).

Planeeringuala maapind on tasase reljeefiga, kõrgusarvud jäävad vahemikku u 80,40 – 80,80 m/abs.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 04.10.2024) ei paikne planeeringualal looduskaitseseaduse § 4 lg 1 tähenduses kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualal ei asu kinnismälestisi. Küll jääb planeeringuala Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27010) kaitsevööndisse.

Põhjavesi planeeringualal on suhteliselt kaitstud², mis tähendab, et reostus- ohtlikkuse tase on madal.

Väike tn 5 maaüksusel puuduvad tehnovõrkudega liitumised. Maaüksust läbivad aga selle idaosas soojatorustikud ning elektri madal- ja keskpinge maakaabelliinid. Planeeringuala läbib ka Väike ja Eha tänava nurgal asuva Eha tn 1 hoone sisendsoojatorustiku osa. Samuti ulatub planeeringualale Väike tänavalale jääva eeldatava elektri maakaabelliini asukoha alusel (täpne kaabli asukoht ei ole teada) selle kaitsevöönd.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 2.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Viljandi kesklinnas Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Väike tn 5 maaüksus piirneb:

- **põhjast** tootmiskaaga Eha tn 2 (eraomand), millel asuvad katlamaja, boilerjaama hoone ja küttehoidla ning korsten;
- **idast** elamumaaga Väike tn 7b (eraomand), millel asub garaaž;
- **lõunast** Väike tänavaga (munitsipaalomand); millel asuvad sõidutee ja kõnniteed (planeeringualaga piirnevas osas jääb üle sõidutee asuv kõnnitee eramaale Väike tn 6);
- **läänest** Eha tänavaga (munitsipaalomand), millel asuvad sõidutee- ja kõnnitee.

Väike ja Eha tänav on mõlemad kahe-suunalise liiklusega. Sõidu- ja kõnniteed on võrdlemisi kitsad: sõiduteed on laiussega ca 5 - 5,5 m, kõnniteed on laiussega ca 1,5 - 1,8 m. Väike tänava äärne kõnnitee on üsna halvas seisus, osaliselt lagunenu ja rohtunud. Planeeringualaga piirnevas lõigus Väike tn 6 hoone ees on rajatud parkimistaskud, mistõttu on seal sõidutee osa laiem ja kõnnitee ehitatud Väike tn 6 maaüksuse sisesele alale.

² Maa- Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

Planeeringuala koos mõjupiirkonnaga on kajastatud skeemil 1 ja joonisel nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ja Ruumiameti fotolaost. Pildistuse aeg 2024-05-18. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

Alljärgnev linnaruumiline ülevaade on väljavõte muinsuskaitse eritingimustest (Leele Välja, OÜ Ruumiaeg, 2024).

Väike tn 5 maaüksus paikneb Viljandi vanalinna uuemas osas n-ö uuslinnas, mis on põhiosas hoonestatud 19. sajandil ja 20. sajandi algul. Posti ja Väike tänava ümbrusesse on koondunud ka suur osa vanalinna suuremaid hooneid – haiglad ja koolimajad (enamik endised), sekka ka mõni suurem korterelamu. Lähiumbruses annavad tooni tsariaegsed elamud.

Planeeritav maaüksus pole kunagi hoonestatud olnud, välja arvatud mõned puidust utilitaarehitised 20. sajandi esimesel poolel. Põhja poolt piirneval maaüksusel Eha tn 2 on mõned nõukogudeaegsed infrastruktuuri rajatisted, seega ei saa rääkida ajaloolisest hoonestustraditsioonist, mille jätkamist võiks planeeringualal kaaluda.

Väike tänava äärde jäävad naabermaaüksused on hoonestatud 1-2(3)-korruseliste katusekorrusega tsariaegsete korterelamutega, planeeringualast teisel pool Eha tänavat on kolmekorruseline korterelamu. Võib siiski öelda, et mõjualas annavad tooni kõrgemad elamud, ühekorruselised katusekorrusega elamud Väike tn 7 ja Väike tn 9 on siiski nii ruumiloomes kui piirkonna arhitektuurses kvaliteedis selgelt teisejärgulises rollis ja oma arhitektuurse väärtuse poolest ei pruugi pikemas perspektiivis tingimata sellisel kujul säilida.

Kui Väike tn 7 hoone harjakõrgus on 9 m, siis Eha tn 1 ja Väike tn 9, kui enam tooni andvad hooned, on mõlemad 12 m kõrgused. Väike tn 9 räästakõrgus on 8 m ja ka kunagise Eha tn 1 räästas, mis praegu on fassaadil markeeritud vahekarniisiga, oli 8 m.

Materjalikasutuses domineerib krohv (Eha tn 1) ja rohkelt on kasutatud puitu (Väike tn 7 -13). Elamute ehitisealused pinnad ulatuvad 122 m²-st koguni 490 m²-ni. Maaüksuste täisehitusprotsent on samuti varieeruv (30-67%), kuid see on mõnevõrra väheinformatiivne, sest osa neist on algses suuruses, osa aga mitmeks väiksemaks maaüksuseks jaotatud. Oluline on linlik tihedalt hoonestatud tänavasein, mida katkestavad vaid kaks hoovipääsu laiussega 5-7 m.

Planeeringuala vastas, teisel pool Väike tänavat, paikneb kunagine linnahaigla (Väike tn 6), mis nüüd on kultuuriakadeemia ühiselamu ja kahel pool seda korterelamud. Siingi on üldpilt väga varieeruv. Nii näiteks on Väike tn 4 ja Väike tn 8 kenasti tänavajoonele sätitud, samas kui linnahaigla on tänava suhtes mõningase tagasiastega. Ka hoonete suurus ja kõrgus on erinev, kaugemale jääv Väike tn 4 on vaid 8 m kõrge, samas kui Väike tn 6 ja Väike tn 8 puhul jääb sinna kanti vaid räästas (8 m ja 7 m maapinnast ning harja kõrgus vastavalt 17 m ja 12 m). Viimased on ka Väike tn 5 maaüksusega vahetumalt kontaktis. Fassaadimaterjalidena on esindatud nii puit, krohv kui tellis. Ehitisealused pinnad vastavalt 211 m², 602 m² ja 166 m².

Planeeringuala jääb kõige rohkem Eha tn 1 ja Väike tn 6 mõjuvälja ning peaks arvestama nende loodud urbanistliku ruumiga. Neile sekundeerivad veel Väike tn 8 ja Väike tn 9 korterelamud, mis tänavaruumis rohkem tooni annavad. Need annavad kokku suhteliselt selge raamistiku uue hoone kavandamiseks.

Analüüsides ümbritseva hoonestuse numbrilisi näitajaid ja arhitektuurseid elemente, joonistub välja üsna selge raamistik, mille keskel toimetades on võimalik saavutada kaasaegne kvaliteetse arhitektuuriga hoone, mis eksisteerib sõbralikult koos ümbritseva ajaloolise keskkonnaga ja samas rikastab linnaruumi nii funktsionaalselt kui arhitektuursete kvaliteetidega (vt ka ptk 2.4).

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „Viljandi maakonnaplaneering 2030+“ (2018) ja „Viljandi linna üldplaneering“ (2010).

Viljandi linnas on koostamisel ka uus üldplaneering, kuid käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on menetlus algusjärgus ja lahendust, millega arvestada, pole veel välja töötatud.

„Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Viljandi linn linnalise asustusega ala ning maakonna ja toimepiirkonna keskuseks.

Linnalise asustusega ala on maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Linnalise asustusega aladel on ehitustegevuse aluseks üldplaneeringud ja detailplaneeringud. Linnalise asustusega alad on linnaruumi eelisarendatavad alad: need alad on ja jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka rahvastiku kahanemise tingimustes.

Asustuse suunamise üldiste tingimuste osas näeb maakonnaplaneering muuhulgas ette tagada planeeringute koostamisel väljakujunenud asustusstruktuuri säilimine; tagada ja parendada elamisvõimalusi olemasolevates asulates ning hajaasustusaladel; hoida linnade ja muude asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestrukture tihendades ja kasutusest välja jäänud alasid ning hooneid

uuesti kasutusele võttes; uue hoonestuse kavandamisel paneb maakonna-planeering rõhku eesmärgile tagada kõrge arhitektuuriline tase.

Kuna Viljandi linn on maakonna ja toimepiirkonna keskus, on oluline Viljandi linna arendamine ja elanike arvu hoidmine/kasvatamine. Väike tn 5 maaüksusele elamu rajamine on kooskõlas maakonnaplaneeringu suunistega, kuna tihendatakse Viljandi linna sisestruktuuri ja võetakse taaskasutusele pikalt hoonestamata ala, mis aitab hoida linna kompaktsust ning vältida valglinnastumise survet. Ruumilise lahenduse ja arhitektuursete nõuete seadmisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest.

Kehtiva „**Viljandi linna üldplaneeringu**“ kohaselt jääb planeeringuala väikeelamumaale (vt skeem 2) ja Tartu tn – Carl Robert Jakobsoni piirkonna miljööväärtuslikule hoonestusalale.



Skeem 2. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu joonist nr 1 Juhthfunktsioonid. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

Väikeelamumaal asuvad üldplaneeringu kohaselt eramud, paarismajad, ridaelamud ning kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga kortermajad. Lubatud on rajada viilkatusealuseid poolkorruseid.

Kõikidel Viljandi linna miljööväärtuslikel aladel tuleb hoonestuse mõõdukalt tihendamisel arvestada miljöö ning haljastuse säilimisega. Uute ehitusalade määramisel tuleb lähtuda ajalooliselt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetest ja tihedusest. Tagada tuleb uusehitiste harmoneerumine nii välisuselt kui mahult ajalooliste ehitistega.

Tartu tn – Carl Robert Jakobsoni piirkonna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada peamiselt 19. saj lõpul ja 20. saj algul hoonestatud ala maaliline reljeef, kaug- ja sisevaadete, tänavavõrgu ja ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine. Miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuurseks lisatingimuseks on võimalusel kasutada uushoonestust kavandades punast tellist.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.

Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ja kirjeldusele ning vastavusele liigilt üldisematele planeeringutele (esitatud peatükis 2.3). Ruumilise lahenduse ja arhitektuursete tingimuste seadmisel on aluseks muinsuskaitse eritingimused ning ka maaüksust läbivad tehnovõrgud (mille peale ehitada ei saa).

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on Väike tn 5 hoonestamata maaüksus koos utilitaarsete rajatistega maaüksustega Eha tn 2 ja Posti tn 32 vanalinna ning muinsuskaitseala väärtuste suhtes ignorantne ja loob määratlemata ruumi, mille hoonestamine aitab luua nii Väike kui Eha tänavale traditsioonilise linliku tänavaruumi, mis on nii vanalinna kui muinsuskaitseala suhtes selgelt positiivse mõjuga. Elamu funktsioon on kooskõlas piirkonnas väljakujunenud kasutustavade, samas ei välista see ka vähesel määral äriefunktsiooni lisamist esimesel korrusel.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused kokkuvõtlikult on:

- Viia ellu üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks;
- Elamu maa-alal näha ette maaüksusele sobiv optimaalne kasutusviis, st korterelamu ehitus koos võimalike äripindadega;
- Kavandada arhitektuurset ja mahult piirkonda sobiv hoonestus, arvestades muinsuskaitse eritingimustes toodud sobivaid parameetreid:
 - **Sokkel:** 0,5-0,8 m;
 - **Korruselisus:** kaks pluss katusekorrus, v.a tänavate nurk, kus võiks kaaluda arhitektuurset rõhuasetust, nagu on Eha tn 1 hoonel;
 - **Räästa kõrgus:** 8 m;
 - **Harja kõrgus:** maksimaalselt 12 m;
 - **Paiknemine Väike tänava suhtes:** tänavajoonel või tagasiastega, mis lähtub Väike tn 7 ja Väike tn 11 ehitusjoonest;
 - **Paiknemine Eha tänava suhtes:** kuna selles kvartalis Eha tänava ääres hoonestus puudub, siis on uus hoone olulises ruumiloomes positsioonis. Lähtuda tuleb siiski linlikust loogikast nurgakruntide suhtes ja järgida samasugust paigutusviisi kui Väike tänaval;
 - **Ehitisealune pind:** 200-320 m²;
 - **Fassaadmaterjal:** arvestades piirkonna rohket puidukasutust, peaks ka fassaadil olema vähemalt 30% ulatuses puitu, kas siis kombineerituna krohvi või tellistega;
 - **Arhitektuursed detailid:** tänavapoolsel küljel vältida liiga suuri klaaspindu, sh läbi mitme korruse ulatuvat trepikoja akent, mis on vanalinna suhtes võõras ruumielement. Hoovi pool on suured klaasaknad lubatud.

Analüüsil põhinev lahendus on esitatud detailplaneeringu planeerimisettepanekuna (vt peatükk 3 ja selle alapeatükid ning joonis nr 3).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Väike tn 5 maaüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 641 m².

3.2 Krundi hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud hoonestusjoontest (MK ET 4.3.1), tuleohutusnõuetest ja maaüksust läbivate tehnovõrkude asukohtadest. Hoonestusala on antud Väike ja Eha tänava poolt tänavaäärsel ehitusjoonel (maaüksuse piirini), Väike tn 7b maaüksuse poolt 11 m kaugusele maaüksuse piirist ja Eha tn 2 maaüksuses poolt 4 m kaugusele maaüksuse piirist.

Planeeritud hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab hoonestusala piiresse kavandada sobivaima lahenduse: hoone asetus Väike tänava suhtes võib olla kas tänavaäärsel ehitusjoonel või väikese tagasiastega, st samal joonel Väike tn 7, 11 ja 13 hoonete ehitusjoonega. Eha tänava ääres praegu hoonestus puudub ja seega otsene eeskuju puudub, oluline on luua loogiline joon, mida saaks järgida ka naabermaaüksuste hoonestamise korral. Kuivõrd Väike tänava äärde jääb pikem hoonestamata lõik tänu kommunikatsioonide paiknemisele, võimaldatakse Eha tänava äärde paigutada soovi korral hoone kogu maaüksuse piiri ulatuses.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Krundi ehitusõigus

Väike tn 5 maaüksuse ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Väike tn 5 maaüksusel ette korterelamu ehitamine (MK ET 4.2). Kuna tegemist on Viljandi kesklinnas ja Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis oleva alaga (keskuse ala), võimaldatakse linnaruumi elavdamiseks ka osaline ärifunktsioon (MK ET 4.2). Ärifunktsiooni rakendamine ei ole kohustuslik. Selle soovi korral peab äritegevus paiknema hoone esimesel korrusel. Lubatud tegevused ei tohi avaldada negatiivset mõju planeeritud kortermaja ja ka naabermaaüksuste elanikele.

Planeeritud hoone ehitisealune pind on kuni 320 m², kuid samas ei tohi see jääda alla 200 m² (MK ET 4.3.2.2). Planeeritud ehitisealuse pinna alusel on kavandatud täisehitus kuni 50% (MK ET 4.3.2.1). Optimaalne ehitisealune pind on u 250-270 m² sobitudes nii piirkonda ja võimaldades hoonesse kavandada piisava arvu kortereid ning tagades vajaliku parkimis- ja haljasala.

Hoone suurim lubatud kõrgus on 12 m (MK ET 4.3.3.2), sh räästa kõrgus on lubatud kuni 8 m (MK ET 4.3.3.2).

Korterelamule lisaks on lubatud rajatiste nagu laste mängumaja ja prügimaja (prügikonteinerite varjualune) ehitamine, mida ei loeta ehitisealuse pinna hulka. Lubatud on ka ühe ehitusloakohustusega väikehoone (kõrgus kuni 5 m, ehitisealune pind kuni 20 m²) ehitamine, kuid selle rajamise soovil peab arvestama, et see tuleb lugeda ehitisealuse pinna hulka.

Korterelamu ja võimalik ehitusloakohustusega väikehoone tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides, rajatised võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, kui tagatud on tuleohutusnõuete täitmine.

3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud korterelamule autotranspordiga on planeeritud Väike tänavalt, jalakäijate juurdepääs on lubatud lahendada nii Väike kui Eha tänavalt. Kergliikluse juurdepääs maaüksusele tuleb siduda olemasolevate kõnniteedega.

Korterelamu elanike sõidukite parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada Väike tn 5 maaüksuse siseselt.

Sõidukite parkimishorm EVS 843:2016 *Linnatänavad* kohaselt³ on 1-2-toaliste korterite puhul 0,9 ning kolme- ja enamatoaliste korterite puhul 1,1. Standard näeb parkimishormatiivi linnakeskuses rakendada suurima lubatud väärtusena. Samuti on parkimiskohtade arvu poolte (arendaja ja omavalalitsus) kokkuleppel vastava põhjenduse korral lubatud vähendada. Planeeringulahendus teeb ettepaneku arvestada suurimaks parkimishormiks üks koht korteri kohta, kuna tegemist on linnakeskusega (sh vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga), kus autole vajalik ruum ei tohiks suunata kvaliteetse linnaruumi teket (domineerivad parkimisalad, hoonestuse ja uute eluruumide kavandamine autode parkimiskohtade järgi). Linnakeskuses on läheduses kõik peamised teenused, mis soosivad samuti igapäevaelus autovaba või vähema autokasutusega elustiili.

Jalgratate parkimiskohad näha ette vastavalt EVS-le 843:2016 *Linnatänavad*, sh võib kohtade arvu arvestada kokku hoone mahus ja krundil avatult või abihoones olevatega.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, et jätta rohkem ruumi haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveet ja vältida kuumasaarte teket.

Krundisise tee ja parkla projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6) ja vajalik parkimiskohtade arv. Parkimiskohad tuleb kavandada optimaalselt ja lahendada koos õueala kujundusega. Parkimiseks näha ette vähem atraktiivsed alad (nt krundi idakülg, kus asuvad maaüksust läbivad kommunikatsioonid).

Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vm sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikult määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Juurdepääsud (sõidukiga, kergliiklejatele, sh hoonesse) ning liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus muuta/täpsustada.

Korterelamu ehitamisega kaasnevalt tuleb planeeringualaga piirnevas osas rekonstrueerida Väike tänav äärne kõnnitee, mis olemasolevalt on halvas seisus. Uus kõnnitee on soovitatav rajada sillutiskividega.

³ EVS 843:2016 *Linnatänavad* tabel 9.2. Elamu asukoht linnakeskus, uus korterelamu

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Korterelamu arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda, sh naabrusõigusi arvestav ning piirkonda sobiv.

Korterelamu kõrgetasemelise arhitektuuri saavutamise tagamiseks tuleb ehitusprojekti eskiis koostööstada Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga.

Korterite arv määratakse projekteerimisel arvestusega, et tagatud peab olema normikohane parkimine (üks koht korteri kohta) ja nõutud haljasala suurus (vähemalt 20% maaüksuse pindalast).

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- **Korruselisus:** kuni kaks täiskorrust, teise korruse pealse katusealuse väljaehitamine on lubatud ainult teise korruse korterite laiendamiseks. Kui soovitakse tänavate nurka arhitektuurselt rõhutada, võib nurgal olla mõlema tänava suhtes võrdses ulatuses kolm täiskorrust (n-ö torni motiiv) (MK ET 4.3.3.1). Lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- **Räästa kõrgus:** kuni 8 m, **harja kõrgus:** kuni 12 m (MK ET 4.3.3.2);
- **Katusetüüp:** kaldkatuse tüübid (nt viilkatus, poolviilkatus, muud piirkonda sobivad);
- **Katusekalle:** 30-45 kraadi, vintskappidel 5-45 kraadi;
- **Katusekatte materjalid:** katusetüübile ja piirkonda sobiv;
- **Välisviimistlus:** vähemalt 30% ulatuses puit, soovi korral kombineerituna krohvi või tellistega (MK ET 4.4.1);
- **Ehitusjoon:** Väike tänava suhtes kas tänavaäärsel ehitusjoonel või väikese tagasiastega, st samal joonel Väike 7, Väike 11 ja Väike 13 hoonete ehitusjoonega. Eha tänava ääres praegu hoonestus puudub ja seega otsene eeskujud puudub, oluline on luua loogiline joon, mida saaks järgida ka naaberkinnisasjade hoonestamise korral. Kuivõrd Väike tänava äärde jääb pikem hoonestamata lõik tänu kommunikatsioonide paiknemisele, võib Eha tänava äärde paigutada soovi korral hoone kogu kinnisasja piiri ulatuses (MK ET 4.3.1);
- **+/- 0.00 sidumine:** lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 80 cm (MK ET 4.3.3.3);
- Tänavapoolsel küljel vältida liiga suuri klaaspindu, sh läbi mitme korruse ulatuvat trepikoja akent kui vanalinna suhtes võõrast ruumielementi. Hoovi pool on suured klaasaknad lubatud (MK ET 4.4.2);
- Võimaluse korral kasutada nurga rõhutamist arhitektuursete võtetega (MK ET 4.4.3).

Päikeseenergia kasutamiseks paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoone katusele või seina tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuuna, st projekteerimisel on lubatud kavandada puude likvideerimine vastavalt hoonestuse ja teede/parkimisala kontseptsioonile (asendiplaanilisele lahendusele). Soovitatav on siiski võimalusel olemasolev

(kõrg)haljastus säilitada, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele). Projektis säilitatavaks määratud puude osas tuleb anda ehitusaegsed kaitsemeetmed arvestades standardit EVS 939-3:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse*. Säiliva kõrghaljastuse kaitsemeetmed tuleb anda ehitusprojektis.

Likvideeritavate puude asemele tuleb kavandada asendusistutused ulatuses, et tagatud oleks nõutud kõrghaljastuse osakaal.

Haljastuse minimaalne osakaal maaüksusel peab olema vähemalt 20%, kõrghaljastuse osakaal sellest peab olema vähemalt pool (arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi).

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime (muru- ja sillutskivi), keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Haljastus näha ette mitmerindeline, sh on soovitatav kavandada konteiner- ja vertikaalhaljastust. Kõrghaljastuse lahendus anda ehitusprojektiga. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Lubatud on piirdeaia (puitpiire) rajamine (kõrgus kuni 1,5 m), mis peab olema kooskõlas hoone arhitektuuriga. Keelatud on tõkkepuu kasutamine, kuid lubatud on piirdeaiaga sobituv värav. Piirde lahendus tuleb kooskõlastada vastava piirinaabriga.

Maaüksuse maapinna kõrguse suuremahulist muutmist ei kavandata. Lubatud on hoone- ja rajatiste aluse ning sademevee lahenduse jaoks vajalik maapinna korrigeerimine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parkla asukohtadest. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks vabalt naabermaaüksustele.

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud korterelamu, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ja sademevee kogumine/immutamine; ette on nähtud võimalus liituda ka sidevarustusega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonistel nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste ja koostöö alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse vajadusel projekteerimise käigus tulenevalt hoone paiknemisest maaüksusel ja hoone ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud ühendus- ja liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ning kooskõlastatud võrguvaldaja ja kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonetesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse, reovee- ja sademeveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks AS Viljandi Veevõrk tehnilised tingimused (väljastatud e-postiga 13.11.2024) ja koostöö.

Ühisveevõrgi ja -kanaliseerimistorustikud on välja ehitatud nii Väike kui Eha tänaval.

Korterelamu veevarustus on võimalik kavandada kas Väike tänava või Eha tänava ühisveevärgi torustikult. Korterelamu reoveevesi on võimalik suunata samuti kas Väike tänava või Eha tänava ühiskanalisatsiooni torustikku. Joonisel nr 3 on näidatud võimalik lahendus indikatiivse asendiplaani alusel. Projekteerimisel teha sobiv valik vastavalt hoonestuse asukohale ja ruumiprogrammile (tehnosõlme asukohale).

Kui hoonet soovitakse ehitada tänavate ristmikuni, tuleb ümber ehitada olemasolev soojatorustik tõstes selle ümber Eha tänavale (vt ptk 3.7.3). Soojatorustiku ümberpaigutamise käigus uude asukohta tuleb muuta ka Eha tänava ja Väike tänava ristmikul asuvate reovee- ja restkaevude asukohti. Kaevude rekonstrueerimise ning ümberehituse vajadus on tingitud piirkonna kanalisatsioonitorustiku ja -kaevude amortisatsioonist, ühisvoolsest kanalisatsioonist ja Väike tn 5 planeeritava hoone eeldatavatest tehnilistest lahendustest. Juhul, kui projekteerimise käigus selgub, et kaevude ümberehitust ei ole võimalik teostada, tuleb alternatiivse lahendusena ehitada uude asukohta ümber olemasolev veetoru.

Välitorustike- ja liitumispunktide, sh võimaliku kaevude või veetorustiku ümberehituse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub ühissademeveekanalisatsioon. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt omal maaüksusel. Sademeveest vabanemiseks on võimalik kasutada imbkärgede süsteemi, sademeveemahuteid, samuti looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud (ja (vajadusel puhastatud) vesi suunata rohealale kujundatud vihmaaeda vm, kus vesi saab aurustuda ja/või pinnasesse imbuda). Sobiv lahendus töötada välja projekteerimisel. Sademevee hulga vähendamiseks tuleb kõvakattega aladel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Kuna hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Vajadusel tuleb rajada ka maaüksuse sisene drenaaž.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naabermaaüksustele.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 483966 (välja antud 16.10.2024, kehtivad kuni 10.10.2026).

Väike tn 5 maaüksuse liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil (läbib maaüksust selle idaosas). Sisselõikega olemasolevasse maakaablist, projekteerida korterelamule ette eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Elektrivarustuseks on maaüksuse piirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Joonisel nr 3 näidatud kilbi asukohta võib projekteerimisel muuta arvestusega, et see asuks soovitatavalt teealal ja oleks alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni projekteerida maakaabliga.

Projekteerimisel tuleb täpsustada Väike tänava maa-alal asuvate elektri maakaablite asukoht ja vajadusel kavandada nende ümberehitus. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehituse vajadusel toimub see kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada maaüksuse aadress.

Elektriauto(de) laadimistaristu kavandada vastavalt ehitusseadustikule.

Väike ja Eha tänavate ääres on välisvalgustus olemas, mille muutmist käesoleva planeeringu eesmärgiga seotult ei kavandata. Väike tn 5 maaüksusel tuleb välisvalgustus lahendada korterelamu projekteerimise käigus koos hoone ümbruse kujundusega.

Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala asub Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määruse nr 93 „*Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus*“ kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Gren Viljandi AS tehnilised tingimused nr 128 (väljastatud 15.10.2024, kehtivad kuus kuud väljastamise kuupäevast).

Ühendus soojusvõrguga on võimalik kas Väike tänava poolsest soojatrassist hoone soojasõlmeni või Väike tn 5 maaüksust läbivast soojatrassist hoone soojasõlmeni. Soojasõlme asukoht projekteerida vahetult soojatrassi poolse välisseina lähedale. Soojatrass kavandada eelisoleerituna kuni soojasõlmeni. Joonisel nr 3 on näidatud võimalik lahendus indikatiivse asendiplaani alusel. Projekteerimisel teha sobiv valik vastavalt hoone ruumiprogrammile (soojasõlme asukohale).

Soojatorustik on planeeritud maa-alusena II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudest (kaks eraldi isoleeritud toru). Torustiku kuja kavandada võimalikult haljasala või kõnnitee alla. Kaevik arvestada 1 m sügavusse ja 1,5 m laiusesse. Kaitsevööndiks arvestada 2 m äärmise toru isolatsiooni välispinnast.

Soojavarustuse lahenduse aluseks on Gren Viljandi AS poolt väljastatavad liitumistingimused.

Planeeritava torustiku koormus, läbimõõt ja hoone ühendustorustiku täpne asukoht määratakse tööprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu ala läbib osaliselt Eha tn 1 hoone sisendsoojatorustik. Juhul, kui planeeritud elamu kavandatakse tänavate nurgani, tuleb soojatorustik ümber ehitada. Võimalik uus trassikoridor on näidatud joonisel nr 3. Ümberehitusega seoses on vajalik ümber ehitada ka kanalisatsiooni- ja restkaevud või tõsta ringi olemasolev veetorustik (vt ptk 3.7.1).

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39221305 (välja antud 16.10.2024, kehtivad kuni 15.10.2025).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist (PTI60) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Nõuded projekti koostamiseks:

Projekteerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust PTI60. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada planeeringu elluviimisest huvitatud isiku vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Hoone sisevõrk rajada jaotlast iga korteri/lõpptarbija ruumi single-mode tüüpi optiliste kaablitega. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Ruumide sisevõrk lahendada CAT6 sidekaablitega. Ruumide sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Kui hoonesse jääb ainult üks lõpptarbija, siis rajada sisevõrk CAT6 kaablitega.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.

Nõuded topo-geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded";
- Telia Eesti AS dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele";
- Telia Eesti AS dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4";
- Telia Eesti AS dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Sideühendus on võimalik lahendada ka mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud).

Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi).

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad hüdrandid asuvad Eha tänaval (planeeringualast u 50 m kaugusel) ja Väike tänaval (planeeringualast u 60 m kaugusel). Hüdrantidest on võimalik tagada tuletõrjeveevarustus 10 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel nr 1.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m².

Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele. Prügimaja rajamisel (lubatud väljaspoole hoonestusala) arvestada samuti tuleohutusnõudeid⁴. Joonisel nr 3 näidatud prügimaja indikatiivse asukoha puhul on arvestatud, et Väike tn 7b maaüksusel asub garaaž (avausteta telliskiviseinaga), mille puhul ei ole tegemist elu- või töökohaga hoonega.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Eha ja Väike tänavatelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla kavandatakse vahetult elamu lähedale hoovialale, kuhu on hea vaade elamu akendest ja avalikust tänavaruumist, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Planeeringualaga külgnevad tänavad on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoone(te)sse) ja parkla

⁴ Planeeringu koostamise ajal Siseministri määrus nr 17 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ ja Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

piisav valgustatus. Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones). Kuriteohirmu vähendamiseks on lubatud ka piirdeaia ehitus.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoone(te) kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitav on kasutada videovalvet.

3.10 Keskonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritava krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on madal. Reovesi on kavas suunata ühiskanaliseerimisele. Korrektset ehitatud ja hooldatava reoveekanaliseerimise süsteemi korral kavandatud tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

Parkimisala on planeeritud väike, mistõttu püüdurite kohustust ei määrata, kuid projekteerida tuleb lahendus, mille korral on tagatud ohutus looduskeskkonnale, sh põhjaveele.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha jäätmekonteinerite asukohad prügimajas, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud, või rajada süvamahutid. Prügimaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab olema elu- või töökohaga hoonest ohutus kauguses (vt ptk 3.8). Konteinerite tühjendamiseks peab olema hea juurdepääs.

3.10.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

Korterelamu projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁵ kohaselt on Viljandi linn kõrge või väga kõrge Rn-riski klassiga alal. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisas 1 on Viljandi linn nimetatud kõrgendatud radooniriskiga alana.

Rajatava elamu siseruumis tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus. Radooniuuringu läbiviimise otsustab ehitusprojekti koostaja ja vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt vastavalt EVS-s 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.10.5 Insolatsioon

Juhendi⁶ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. 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. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. 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 piirnормi vähendada 2,5 tunnini. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Avalikes huvides on kohalikul omavalitsusel õigus lubada piisava insolatsiooni kestuse vähendamist 0,5 tunni võrra väljakujunenud tänavastruktuuriga ja tiheda hoonestusega aladel tänavaseina väljaehitamise võimaldamiseks.

Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

3.10.6 Müra ja vibratsioon

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnормe ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel.

Eha ja Väike tänavad on üldiselt väikese liikluskoormusega. Vajadusel on võimalik kavandada hoone teepoolset küljel üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoone hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (sulatud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

⁵<https://gis.eat.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

⁶https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitusperioodil ei tohi müratase planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada eelpool nimetatud määru nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusemüra normtasest.

Ehitusemüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määru nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusemüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusemüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest, ei ole eeldada, et Väike tn 5 maaüksusel ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse väikese korterelamu lisandumisel piirkonda liikluskoormus tuntavalt ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Liiklusemüra piiramise meetmed maaüksusel välisõhus ei ole seega vajalikud. Korterelamu elanike roheala (väliruum) kavandatakse eeldatavalt hoone sisehoovi. Välialale tuleb rajada ka haljastus (vt ptk 3.6).

Piirkonna liikluskoormuste juures ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, kuna sõiduteed on värskelt rekonstrueeritud ja heas korras. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusalal võimalik tagada (piirnevad sõiduteed on heas korras), mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad elamukompleksid, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusemüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määru nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusemüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokeerenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Väike tn 5 maaüksust läbivate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis n-ö uuslinna alal. Muinsuskaitseadus sätestab kaitsevööndi peamiseks ülesandeks muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamise. Kuivõrd planeeringualast muinsuskaitseala suunas paiknevad maaüksused on mõlemad hoonestatud kavandatavast kõrgemate hoonetega, siis uue hoone ehitamine muinsuskaitseala vaadeldavust ei mõjuta.

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus sätestab, et muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt. Kavandatav tegevus ei tekita kontraste, vaid järgib vahetus ümbruskonnas välja kujunenud linnaruumilisi traditsioone. Samuti ei mõjuta tegevus siluetti ega vaateid järvelt.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele Viljandi kesklinnas. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid, tihendab linna sisestruktuuri ja vähendab valglinnastumise survet.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna alal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on seatud nõue, et haljastuse minimaalne osakaal maaüksusel peab olema vähemalt 20%, sh vähemalt kolmandik sellest peab olema kõrghaljastatud. Haljastus tuleb kavandada mitmerindeliseks, sh on soovitatav kavandada konteiner- ja vertikaalhaljastust. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua ka võrdlemisi tihedalt hoonestatud linnaruumis elurikkust.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.12.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna linna lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ning aitab hoida linna elujõulisust.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste

kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahendus planeeringuala piires ja detailplaneeringuga funktsionaalselt seotud rajatised väljaspool planeeringuala (tehniline taristu, sh tehnovõrgu valdajatega kokkulepete puudumisel võimalikud tehnovõrkude ümberehitused; Väike tänava äärse kõnnitee rekonstrueerimine). Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Avalikule tänavamaale jääva kõnnitee rekonstrueerimiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023, 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.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Kortereelamu ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine. Hoone projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
2. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne hoonele ehitusloa väljastamist.
3. Ehituslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule.
4. Kasutuslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Märkused
Elektrilevi OÜ , volitatud esindaja Marge Kasenum	31.03.2025, kooskõlastus nr 8128943994	Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid ja kooskõlastusleht. Kooskõlastatud tingimusega: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Telia Eesti AS , volitatud esindaja Remo Toodo	31.03.2025, kooskõlastus nr 39542662	Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid ja kooskõlastusleht. Projekt kooskõlastatakse märkustega: Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Kooskõlastus kehtib kuni 30.03.2026
Gren Viljandi AS , Margo Külaots	02.04.2025	Kooskõlastuseks digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid
AS Viljandi Veevärk , Toomas Porro	07.04.2025	Kooskõlastuseks digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid resolutsiooniga: Üle vaadatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste osa.
Maa- ja Ruumiamet , Planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Kristi Kivimaa	20.05.2025, 6-3/25/8191-2	Planeeringualas ega sellega piirnevalt ei ole riigi omandis olevaid kinnisasju, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet ega maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maad. Planeeringuala ei asu maaparandussüsteemi alal ning selles ei ole riiklikku geodeetilisse võrku, riiklikku tihendusvõrku, riiklikku kõrgusvõrku ja gravimeetrilisse võrku kuuluvaid geodeetilisi märke, mille osas on töö korraldajaks Maa- ja Ruumiamet. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Tulenevalt eelnevast puudub Maa- ja Ruumiametil alus arvamuse andmiseks.
Päästeamet ,		
Muinsuskaitseamet , Monika Vestman	27.05.2025, kooskõlastus nr 51700	Kooskõlastuseks digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 4. Ruumilised illustratsioonid | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.