

**Viljandis kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b
DETAILPLANEERING
KovID:2025-013**



Vaade planeeritavale alale edelast. Maa-ameti fotoladu. 18.05.2024 ülelend.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	J45B OÜ Indrek Tirmaste
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2026-01-09
Versioon	V-02 26.03.2026
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad	4
1.3	Geodeesia	5
1.4	Üldplaneeringu nõuded	5
1.5	Kehtivad detailplaneeringud	6
2.	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS	7
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	7
5.	KRUNDI HOONESTUSALA	8
6.	KRUNDI EHITUSÕIGUS	8
6.1.	Kruni kasutamise sihtotstarbed	8
6.2.	Hoonete suurim lubatud arv	8
6.3.	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	8
6.4.	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	9
6.5.	Hoonete lubatud sügavus	9
7.	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	9
8.	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	9
9.	LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	10
9.1.	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs	10
9.2.	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	10
10.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	10
10.1.	Haljastus	10
10.2.	Heakorrasutus, prügi kogumine	11
11.	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
12.	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	11
12.1.	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	12
12.2.	Veevarustus	12
12.3.	Tuletõrje veevarustus	12
12.4.	Heitvee kanalisatsioon.....	12
12.5.	Sademevee ärajuhtimine	12
12.6.	Elektrivarustus.....	12
12.7.	Sidevarustus	13
12.8.	Soojavarustus	13
13.	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	13
13.1.	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	13
13.2.	Müra ja vibratsioon	13

13.3.	Välisõhu kvaliteet.....	14
13.4.	Radoonioht	14
13.5.	Insolatsioonitingimused	14
13.6.	Energiatõhusus	14
14.	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	14
15.	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID	14
16.	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	15
16.1	Üldnõuded	15
16.2	Nõuded hoonetele.....	15
16.3	Nõuded rajatistele.....	15
16.4	Nõuded haljastusele.....	16
17.	SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED	16
17.1.	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	16
17.1.1.	Üldised nõuded.....	16
17.1.2.	Tehnovõrkude kitsendused.....	16
18.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	17
19.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	17

JOONISED:

1. Põhijoonis	JN100	M 1:500
---------------	-------	---------

LISAD:

1. ML105	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. ML106	Tugiplaan	M 1:500
3. ML100	Fotod asukohast	
4. RI100	Ruumilised illustratsioonid	
5. MD201	Viljandi Linnavalitsuse 5.01.2026 korraldus nr. 4 „Kinnistu C.R.Jakobsoni tn 45b detailplaneeringu algatamine“;	
6. UU103	OÜ Reaalprojekt töö nr G25159 “C.R.Jakobsoni tn 45b topogeodeetilise uuringu aruanne“, Tallinn 2025;	
7. UU301	Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks.	
8. ML104	Maa-alal kehtiv detailplaneeringplaneering	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b (katastritunnus 89710:001:0030, pindala 1329 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 469239) detailplaneeringu 5.01.2026 korraldusega nr 4.

Planeeringuala kattub oleva kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b maa-alaga. Kinnistu Jakobsoni tn 45b omanik on osäühing J45B.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov määrata hoonestusala ja ehitusõigus kortermaja püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on piirkonna maa-ala juhtfunktsiooniks määratud „väikeelamumaa“. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Tellijal on sõlminud Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks.

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

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 5.01.2026 korraldusega nr 4 (Lisa 5)

Algamisel seati järgmised lähteseisukohad:

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. Enne detailplaneeringu koostamist tuleb koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, need kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning seejärel juhendada eritingimuste nõuetest detailplaneeringu koostamisel.

3.4. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga.

3.5. Krundile on lubatud planeerida üks eluhoone ja üks abihoone.

3.6. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida hoone lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit.

3.7. Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja-kujudega.

- 3.8. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisiseselt.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, sealhulgas vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. 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.
- 3.10. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise mõõdistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.
- 3.11. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-013.
- 3.12. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vajadusel huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.
- 3.13. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2026 – 2028 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.
- 3.14 Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 3.15. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab
- 3.16. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- 3.16.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
- 3.16.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
- 3.16.3. 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.

1.3 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud OÜ Reaalprojekt tööd nr G25159 „C.R. Jakobsoni tn 45b topo-geodeetilise uuringu aruanne“, Tallinn 2025.

1.4 Üldplaneeringu nõuded

Viljandi linna üldplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71. Üldplaneeringu põhilahenduse joonise 1 „**Juhtfunktsioonid**“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „*Suletud krundiga ala*“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „*Väikeelamumaa*“. Juhtfunktsioon "Väikeelamumaa" võimaldab püstitada üksikelamuid, paarismaju, ridaelamuid ning kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga kortermaju. Lubatud on rajada lisaks viilkatusealune korrus.

Vastavalt Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti 4.10. „Kaitstav elukeskkond“ ja joonise 4 „Miljööväärtuslikud alad“ kuulub käesoleva detailplaneeringu ala kaitstava elukeskkonna hoonestusalasse.

Üldplaneeringu kohaselt on kaitstava elukeskkonna lisatingimuseks uute hoonestusalade ja funktsioonide määramisel piirkonna linnalise koosluse tiheduse komponentidega arvestamine ning antud piirkonnale omase ühtse arhitektuurse keskkonna säilimise tagamine.

Vastavalt Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse tekstiosa punkti 4.2. „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd“ ja joonise 4 „Miljööväärtuslikud alad“ kuulub käesoleva detailplaneeringu ala Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, kus tegevust reguleerivad Viljandi vanalinna muinsuskaitsealaga samad õigusaktid. Kaitsevööndi eesmärk on muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete sulgemise või muinsuskaitseala piirile muinsuskaitseala hoonestuse suhtes sobimatute ehitiste püstitamise vältimine.

Väljavõte üldplaneeringu lahendusest on antud järgneval skeemil.



Skeem 1. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse kaardist (Joonis 1).

1.5 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringu alal kehtib detailplaneering nr 2018-010 “Viljandi linn, kinnistu C.R.Jakobsoni tn 45b detailplaneering”, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 09.03.2020 korraldusega nr 110.

Planeeritavast alast idas kehtib detailplaneering nr 2002-014, “Viljandi linn kv 146, kr 1, kr 11 ja kr 3A aadressiga Uueveski tee 1, Jakobsoni tn 47C ja Uus tn 26A detailplaneering”, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 26.04.2002 otsusega nr 418.

Planeeritavast alast lõunas kehtib detailplaneering nr 2018-014, “Viljandis kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45//45a detailplaneering”, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 08.02.2021 korraldusega nr 60.

2. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundil C. R. Jakobsoni tn 45b kortermaja püstitamiseks hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuursete nõuete määramine.

Vastavuses algatamiskorralduses kirjeldatud lähteseisukohtadega tuleb määrata planeeringuga krundi ehitusõigus ja lahendada muud planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded. Planeeringuga ei kavandata olemasoleva krundi jagamist ega selle liitmist mõne teise krundiga.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b maa-ala. Planeeringualal asuva kinnistu suurus on 1329 m², sihtotstarbega elamumaa 100%. Kinnistu piirneb põhja suunalt Uus tn 18 // 18a ja Uus tn 20a kinnistutega, ida suunalt Uueveski tee 1 kinnistuga, lõuna suunalt C. R. Jakobsoni tn 45 // 45a kinnistuga ja väikeses lõigus C.R.Jakobsoni tänavaga, läänest C. R. Jakobsoni tn 41 kinnistuga, edela suunalt C. R. Jakobsoni tn 43 // 43a kinnistutega, loode suunalt Uus tn 16 // 16a kinnistuga. Juurdepääs kinnistule on olevalt C.R.Jakobsoni tänava maa-alalt krundi edelapoolselt küljelt.

Planeeringuala asub Viljandi vanalinnale omase hoonestuse Uueveski aedlinnalikuks elurajooniks üleminekualal. Piirkonnale on iseloomulik kinnine (perimetraalne, avalikule ruumile suletud) hoonestusviis. Piirkonna tänavaäärne hoonestus koos hoovipoolsete abihoonetega ja suhteliselt suurte kruntidega ning regulaarne krundistruktuur kujunes välja 19. sajandi esimesel poolel ning on püsinud enamvähem sellisena kuni tänapäevani. Hoonestusele on iseloomulik, et krundi põhihoone asub seinaga krundi tänavapiiril. Hoonestuse korruselisus planeeritava ala piirkonnas on valdavalt ühe ja kahekorruseline. Piirkonna hoonestus on miljööliselt väärtuslik ja asub riiklikult kaitstava Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Kaitsevööndi eesmärkideks on välistada muinsuskaitseala kui kaitsealuse objekti väärtuse kahandamine kõrvalalade hoonestamisel.

Maakasutuses piirkonnas domineerib elamumaa sihtotstarve, kuid esineb üksikuid ärimaa, ühiskondlike hoonete ja sotsiaalmaa krunte. Planeeringualaga külgnevana paikneb alast idas Viljandi Kesklinna Kooli võimla hoone

Domineerivad viimistlusmaterjalid piirkonnas on puit, punane keraamiline tellis ja krohv. Domineerivaks katusetüübiks on viilkatus, kuid esineb palju ka teisi katusetüüpe, mis tihti peale on seotud rajamisaja suundumustega. Domineerivaks katusekattematerjaliks on eterniitplaat ja valtsplekk.

Planeeringuala paikneb C.R.Jakobsoni tänava ja Uue tn vahelisel alal perimetraalselt hoonestatud kvartali keskel.

Planeeritaval alal hooned puuduvad Ala on mõningasel määral hooldatud roheala. Maa-ala põhja- ja läänepiiril kasvavad mõned suuremad puud, Alal olnud väljakasvanud viljapuud on tänaseks päevaks likvideeritud .

Planeeritav ala on avatud vaatele avalikult alalt üksnes väikeses ulatuses C.R.Jakobsoni tänavalt krundi sissesõidu ulatuses krundil C.R.Jakobsoni tn 45//45a paiknevate hoone vahelt. Planeeringuala idapiirist tagasiastega 5 m paikneb olemasolevana suuremahuline plaanis mõõtudega 55x23 m madala viilkatusega räästata spordihoone maht kõrgusega 11 m.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Planeeritaval alal on kohustuslik rakendada piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi. Lubatud on elamuotstarbeline hoonestus.

Lubatud on uushoonestuse rajamine, arvestades kvartali siseterritooriumi eripära. Tulemüüri rajamine on lubatud krundi idapiirile.

Hoonestuse viimistlusmaterjalina on sobivad piirkonnale iseloomulikud ehitusmaterjalid keraamiline tellis, puitlaudis või krohv. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta.

Katusekattematerjali valiku kriteeriumiks on sobivus hoone arhitektuuri stiiliga.

Heki rajamine piirdena on soovitatav.

5. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundil ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusalale võib soovi korral rajada teid/platse, korraldada parkimist, istutada haljastust, puid ning põõsaid.

6. KRUNDI EHITUSÕIGUS

6.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi POS 1 kasutamise lubatud sihtotstarbeks on määratud **EP** - Üksikelumumaa ja **EK** – Korterelamumaa.

6.2. Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on kaks hoonet, millest üks on eluhoone ning teine abihoone.

6.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

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

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks lubatud hoone(te) ehitisealuseks pinnaks krundil POS 1 250 m².

6.4. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud “Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv 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. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) krundil POS 1 on abs 92,50 sealjuures rajatava peahoone harjajoone või parapeti kõrgus on lubatud kuni 8,5 m, rajatava abihoone lubatud kõrgus on kuni 4 m.

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. Lipumast, muu punktrajatis nagu valgustuspost) rajamiseks peab olema Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

6.5. Hoonete lubatud sügavus

Planeeringualal on hoonete lubatud sügavus kuni 4 m planeeritud maapinnast.

7. HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkeseptsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkeid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva ehitusprojektiga säilitatavaks määratava kõrghaljastuse kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

8. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Uute hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma piirkonna hoonestusega. Kavandatava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga.
- Elamu planeeringualal võib olla ühe trepikojaga kuni kahe korruseline, viilkatusega lahenduse korral on lubatud katusealusena kolmanda korruse rajamine teise korruse korteri osana.
- Alal paikneva(te) hoone(te) ümbrus peab olema heakorrastatud.
- Uushoone kavandamisel tuleb järgida seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 6.4).
- Elamu paigutada eelistatuna põhimahu pikema küljega paralleelselt krundi põhjapiiriga. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Peahoone lubatud katuse tüüp on lamekatuse või viilkatus. Abihoone katuse lahendus peab sobituma asukohta arhitektuurselt, katuse tüübile ja kaldele erinevusi ei seata.
- Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda. Keelatud on katusest eenduvatele raamidele päikesepaneelide paigaldus.
- Hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid ja naturaalseid traditsioonilisi ehitusmaterjale. Eelistatud välisviimistlusmaterjaliks on puit ja krohv, aga ka

keraamiline punane tellis. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei tohi kasutada. Viimistlusmaterjalide lahenduse kirjeldus peab olema esitatud kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojektiis.

- Hoonete värvilahendus näha ette traditsiooniliste toonidega. Vältida domineerivalt erksaid värvilahendusi
- Krundi piiramine aia ja/või hekiga on soovitatav krundi põhjapoolses laias osas. Krundi lõunapoolse teekoridori osas piirdega rajamine või mitterajamine näha ette koostöös piirinaabritega. C.R.Jakobsoni tänavaga külgnev krundipiiri osa jätta avatuks.
- Krundi piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektiis.
- Piirde rajamisel arvestada järgmiste nõuetega:
 - Piirde lahendus esitada ehitusprojektiis.
 - Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.
 - Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,8 m maapinnast. Looduslik piire (hekk-põõsastik) kõrgus võib olla kõrgem.
 - Piirdeaia materjalidest on lubatud horisontaalne või vertikaalne laudis, võrkpiire, hekk, metallpiire.
- Rajatised võib krundil paigutada hoonestusaladele või väljapoole hoonestusalasid. Asukoha valikul peab järgima tuleohutusnõudeid ning olemasolevate kommunikatsioonide kaitsevööndeid.

9. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

9.1. Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringu alaga külgnev C.R.Jakobsoni tänav on ühesuunalise liiklusega liiklussuunaga kesklinnast välja. Planeeringualaga külgnevate tänavate liikluskorralduse muutmist ei kavandata. Olemasolevat krundile POS 1 pääsu asukohta C.R.Jakobsoni tänavalt ei muudeta.

9.2. Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimismormatiivi täitmine tuleb korraldada krundi maa-alal. Tänavavalikule maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;.
- Parkimismormatiivi arvestamisel juhendada kehtivast standardis EVS 843 „Linnatänavad“. Korterite arvust suurema parkimiskohtade arvu nõude korral loetakse parkimisnõue täidetuks korteri kohta 1 parkimiskoha olemasolul;
- Parkimismormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimismormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta garaažis, varjualuses või hoonealusena.

10. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1. Haljastus

Detailplaneeringu lähteseisukohtadest tulenevalt tuleb tagada haljastusele mitte vähem kui 30% krundi pinnast, sh kõrghaljastusele vähemalt 10 % krundi pinnast. Kõrghaljastuse osakaal

arvestatakse täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse nõuete määramisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“.

Puude istutamisel ja haljastuse rajamisel tagada puude juurestikule puujuure levikut võimaldava mahu ja omadustega kasupinnase olemasolu istutuskohas. Keskkasvulisele puule tuleb tagada juurestikule vajalik kasvupinnas vähima mahuna 9 m³ ja vähima sügavusega 1 m, madalakasvulisele puule vastavalt 5 m³ ja 0,8 m.

Võimalike lammutus-ja/või ehitustööde teostamisel juurestiku kaitsevööndis juhinduda standardi EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses Osa 3 Ehitusaegne puude kaitse peatükis 8 kirjeldatud nõuetest.

Joonisel JN100 Põhijoonis näidatud kõrghaljastuse paiknemine on tinglik. Krundi kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

10.2. Heakorrasutus, prügi kogumine

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaaba katendiga. Katendiga (asfalt, kivisillutis, terrass, jms.) ala ja hoone(te) ehitise alune pind kokku ei tohi ületada 70 % krundi pindalast. Vähemalt 30 % krundi pindalast peab olema haljastatud.

Krundi territooriumile võib paigaldada vajalikke väikevorme (lipumastid, mänguväljaku inventar, istepingid jmt).

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjas ja Viljandi linna jäätmekavas 2021-2026 toodud nõuetega.

Kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsutee lähedusse, nende täpne asukoht määrata ehitusprojekti.

11. EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, *“Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded”* ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest 8 m. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Planeeringualale ulatuvad naaberkinnistutel Uueveski tee 1 ja C. R. Jakobsoni tn 43 //43a elamutest ja abihoonetest lähtuvad tuleohutuskujad, mis on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“. Hoonestusala on määratud vähemalt 8 m kaugusele olemasolevatest naaberkinnistute hoonetest va. naaberkinnistul asuv võimla, mis asub hoonestusala (krundi piirist) lähimana 4,7 m kaugusel. Krundil tuleohutuskujasse jäävate hoonete või nende osade ehitatamisel, tuleb järgida tuleohutusele ja tule tõkestamiseks seatud nõudeid.

Minimaalsest tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 27.05.2024 määrusest nr.14, *„Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusunõuded”*

Krundile tuletõrjevahenditega juurdepääs avalikult maalt on C.R. Jakobsoni tänavalt.

12. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

12.1. Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeritavat krunti läbivad teistele isikutele kuuluvad või teisi isikuid teenindavad tehnorajatised:

- Elektrilevi OÜ madalpinge maakaabelliin krundi kitsas lõunaosas ;
- AS Gren Viljandi soojatrans krundi laias põhjaosas.

12.2. Veevarustus

Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud tagada C. R. Jakobsoni tänaval asuvast DN125 malm ühisveevärgi tänavatorustikust krundi piirini toodud veetrassiga. Krundi piirile rajatakse liitumispunktina peakraan.

Veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks võtta eelnevalt liitumise tehnilised tingimused AS-lt Viljandi Veevärk. Liitumispunktid on näidatud JN100 „Põhijoonis“. Liitumispunkti või liitumispunktide täpne asukoht määratakse AS Viljandi Veevärk väljastatavate tehniliste tingimuste ja sõlmitava liitumislepinguga.

12.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad C.R.Jakobsoni tänava maa-alal: HK 10, kaugus planeeringualast ca 20 m; HK 11, kaugus planeeringualast ca 130 m; ning Koidu tänava maa-alal: HK 9, kaugus planeeringualast ca 110 m.

Ühisveevärgi hüdraulilist ressursi (vajaduse ilmnemisel) hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks ei ole lubatud kasutada, välja arvatud ettevarutud vesi mahutites. Kõik hoone sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima ühisveevärgist autonoomselt.

12.4. Heitvee kanalisatsioon

Kavandatava hoone reoveed on planeeritud suunata C. R. Jakobsoni tänaval olemasolevasse reoveekanalisatsiooni, mille lähim kaev asub C. R. Jakobsoni tn 45b krundi ees. Liitumispunktiks on planeeritud kontrollkaev C. R. Jakobsoni tänava maa-alal kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b piiri ääres.

Reovee kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekti koostamiseks võtta eelnevalt liitumise tehnilised tingimused AS-lt Viljandi Veevärk.

Eeldatav liitumispunkti asukoht on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“. Liitumispunkti või liitumispunktide täpne asukoht määratakse AS Viljandi Veevärk väljastatavate tehniliste tingimuste ja sõlmitava liitumislepinguga.

12.5. Sademevee ärajuhtimine

Sademevesi üldjuhul hajutada ja immutada krundi haljasmaal ja suunata krundile rajatavatesse sademevee kompensatsiooni koguritesse, mille vajalik suurus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektiga. Soovitav on rakendada platside katendina sademevett pinnasesse imbuda laskvat lahendust (näiteks murukivi)

Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee tahtlik suunamine vertikaalplaneerimisega naaberkinnistutele ja tee maa-alale. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

12.6. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud Elektrilevi OÜ poolt 24.03.2026 väljastatud Tehnilised tingimused 513069 järgselt Koidu (Viljandi) alajaama F4 Koidu (Viljandi) fiidril jaotuskilbist JK9809, mis asub kinnistul C. R. Jakobsoni tn 45 // 45a (kat. 89710:001:0040), lähtuva 0,4 kV maakaabelliiniga liitumiskilbini planeeritava krundi edelanurgas.

Võimalik 0,4 kV liitumiskilbi asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel JN100 Põhijoonis. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

12.7. Sidevarustus

Hetkel kehtiva planeeringu järgselt on planeeringuala sidevarustus planeeritud lähtuvana C. R. Jakobsoni tänaval krundile juursesõidu ees olevast sidekanalisatsioonist.

Lähim sidekaev PTI53 asub C. R. Jakobsoni tn 45a ees kõnniteel. Edasisel ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

12.8. Soojavarustus

Vastavuses Viljandi linna kehtiva üldplaneeringuga ja Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määrusega nr 93, „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012>) kuulub planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonda. Piirkonnas on kaugküttevõrk välja arendatud, kaugkütte magistraaltoru läbib planeeringuala.

Kehtiva detailplaneeringu järgselt on kavandatud hoone planeeritud ühendada kaugküttega krundi läbiva soojatrassi baasil.

Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb taotleda AS-lt Gren Viljandi tehnilised tingimused liitumiseks ja liitumisel sõlmida liitumisleping.

Joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud tinglik liitumine soojatrassiga. Tegelik kaugküttevõrguga liitumise asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel koostöös Gren Viljandi AS-ga.

Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte, on kirjeldatud Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määruses nr 93 „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“ punktis 3.4 kirjeldatud juhtudel, sh ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise.

13. KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

13.1. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

13.2. Müra ja vibratsioon

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842:2003, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Liiklusest põhjustatud liiklusemüra normtaseme ületamist planeeringualal hinnanguliselt ei toimu. Häiringute leevendusmeetmete vajaduse ilmnemisel rakendada meetmed olukorra normaliseerimiseks..

Piirkonna mürähäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkeid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud nõuetest.

Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal jääb eeldatavalt normatiivide piiresse.

Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

13.3. Välisõhu kvaliteet

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskooormus on väga väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

13.4. Radoonioht

Eesti geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (2023) andmetel jääb ala pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alale.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

13.5. Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037 "Päevavalgus hoonetes". Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal. Insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 28.

13.6. Energiatõhusus

Planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

14. LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

15. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg. 27010) kaitsevööndis.

Planeeringualal ei paikne muinsuskaitsealuseid riiklikke üksikmälestisi.

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud „Viljandis kinnistu C.R.Jakobsoni tn 45b Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks“, koostaja Projektikoda OÜ, arhitekt Kalle Kadalipp, töö nr 2026-01-09. Muinsuskaitse eritingimustega on määratud eritingimused planeeringualale detailplaneeringu koostamiseks.

16. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

16.1 Üldnõuded

16.1.1. Planeerimis- ja projekteerimistööd tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

16.1.2. Planeeritaval maa-alal kavandatavateks ehitustöödeks tuleb koostada nõuetekohane projekt.

16.1.3. Arheoloogiline uurimine kaeve- ja ehitustöödel ei ole nõutav. Kuna planeeringuala asub vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-33) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teavitama leiust Muinsuskaitseametit.

16.1.4. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende kooskõlastamisest. Muinsuskaitse eritingimuste kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra.

16.2 Nõuded hoonetele

16.2.1 Planeeringu maa-alale kasutussihotstarbega korterelamu maa, on lubatud ehitada kuni kaks eraldiseisvat hoonet (elamu ja abihoone).

16.2.2 Uute hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma ümbritseva hoonestusega

16.2.3 Kasutada tuleb kvaliteetseid ja naturaalseid traditsioonilisi ehitusmaterjale. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei tohi kasutada

16.2.4 Planeeringu maa-alale rajatavate hoone(te) ehitisealuse pinnale piirsuure määramine ei ole muinsuskaitse seisukohalt vajalik kuna krundi hoonestamist piiravad uuslamu kavandamisel muud planeeringutingimused nagu liikluskorraldus, tehnovõrkude paiknemine, eluruumide insulatsioon tagamine, hoone eluruumide orientatsiooni planeerimine, naabusõigused jmt. Soovituslik ehitisealune pind jääb kehtiva detailplaneeringuga määratud 250 m² ümbrusse.

16.2.5 Planeeringu maa-alale rajatava peahoone harjajoone või parapeti kõrgus kavandada kuni 8,5 m Rajatava abihoone lubatud kõrgus on kuni 4 m.

16.2.6 Lubatud hoone korruselisus on kaks maapealset korrust ja keldrikorrus.

16.2.7 Peahoone lubatud katuse tüüp on lamekatuse või viilkatus. Abihoone katuse lahendus peab sobituma asukohta arhitektuuriselt, katuse tüübile ja kaldele erinõudeid ei seata.

16.2.8 Hoonete värvilahendus näha ette traditsiooniliste toonidega. Vältida domineerivalt erksaid värvilahendusi

16.3 Nõuded rajatistele

16.3.1. Valgustid ning muu inventar peab sobituma ehitatavate hoonete arhitektuurse lahendusega.

16.3.2. Teede ja platside kavandamisel kasutada võimalikult suures ulatuses naturaalseid teekattmaterjale nagu graniitsõelmed, graniitkillustik ja looduslik kivi, parkimisaladel on lisaks lubatud ka betoonkivi ja murukivi. Asfaltkate on erandkorras lubatud vaid juurdepääsu- ja manööverdusteedel.

16.3.3. Juurdepääs C.R.Jakobsoni tänavalt jätta avatuks.

16.3.4. Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust. Piirde lahendus anda Muinsuskaitseametiga kooskõlastatava ehitusprojekti koosseisus.

16.3.5. Projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha maa-alustena. Säilitatavate puude juurestiku kaitsealal rajada maa-alused tehnovõrgud kinnisel meetodil.

16.4 Nõuded haljastusele

16.4.1. Nõudeid haljastuse säilitamisele või rajamisele ei seata

17. SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

17.1. Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

17.1.1. Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seonu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

17.1.2. Tehnovõrkude kitsendused

Tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Keskkonnaministri 16.12.2006 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“

Olemasolevatele planeeringualale jäävatele teisi isikuid teenindavatele tehnovõrkudele kaugküttetorustik ja elektri maakaabelliin rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses.

18. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 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;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

19. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe. Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele.

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

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917