

**Viljandis kinnistu Vaksali tn 16a
DETAILPLANEERING**



Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	Leola Kinnisvara OÜ Raul Alliksaar raul@haamer.net
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2024-07-26
Versioon	V-02 20.12.2024
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	6
3.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS	6
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	7
5.	KRUNDI HOONESTUSALA	7
6.	KRUNDI EHITUSÕIGUS	7
6.1.	Krunsti kasutamise sihtotstarbed	7
6.2.	Hoonete suurim lubatud arv	8
6.3.	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	8
6.4.	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	8
6.5.	Hoonete lubatud sügavus	8
7.	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	8
8.	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	9
9.	LIIKLUSKORRALDUSE 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.	Heakorraldus, prügi kogumine	11
11.	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
12.	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	11
12.1.	Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised	11
12.2.	Veevarustus	11
12.3.	Tuletõrje veevarustus	12
12.4.	Heitvee kanalisatsioon.....	12
12.5.	Sademevee ärajuhtimine	12
12.6.	Elektrivarustus.....	12
12.7.	Sidevarustus	12
12.8.	Soojavarustus	12
13.	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	13
13.1.	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	13
13.2.	Müra ja vibratsioon	13

13.3.	Välisõhu kvaliteet.....	13
13.4.	Radoonioht	13
13.5.	Insolatsioonitingimused	14
13.6.	Energiatõhusus	14
14.	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID	14
15.	SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED	14
15.1.	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	14
15.1.1.	Üldised nõuded.....	14
15.1.2.	Tehnovõrkude kitsendused.....	15
15.2.	Ohualad	15
16.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED.....	15
17.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	16

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 11.03.2024 korraldus nr. 134 „Kinnistu Vaksali tn 16a detailplaneeringu algatamine“;	
6. UU103	Ricabell OÜ töö nr ATG-23122 “Viljandi maakond, Viljandi linn, Vaksali tn 16a kinnistu geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023;	
7. ML100	Telia Eesti AS Telekommunikatsiooni alased tehnilised tingimused nr 39296051	
8. ML100	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 486042	
9. ML100	Elektrilevi_EL-toite-tagamise-skeem	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu Vaksali tn 16a (katastritunnus 89701:001:0412, pindala 1716 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2680239) detailplaneeringu 11.03.2024 korraldusega nr 134.

Planeeringuala kattub oleva kinnistu Vaksali tn 16a maa-alaga. Kinnistu Vaksali tn 16a omanik on osühing Leola Kinnisvara.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov renoveerida olemasolev kortermaja ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus uue kortermaja püstitamiseks.

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

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

Planeeringualale kavandatavad 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 eelhindang, 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 11.03.2024 korraldusega nr 134 (Lisa 5) Algamisel seati järgmised lähteseisukohad:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud asjakohased ülesanded.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded, sh Kantreküla hoonestatud miljööala arhitektuursed lisatingimused.

3.3. Uushoone lubatud maksimaalne kõrguse määramisel võtta aluseks kõrvalasuvate hoonete kõrgus, kuid mitte üle 10 m maapinnast.

3.4 Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb detailplaneeringu seletuskirjas, ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna peaarhitektiga enne ehitusloa taotluse esitamist.

3.5. Detailplaneeringu koostamisel müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmisel tuleb arvestada, et planeeringu menetluse käigus tuleb huvitatud isikul vajadusel teostada erinevaid uuringuid, mis kajastavad planeeritud tegevustest tekkida võivate riskide maandamist.

3.6. Kavandatava uushoone peafassaad planeerida Vaksali tänava välja kujunenud ehitusjoonele krundi piiril, mis planeeringus näidata kohustusliku ehitusjoonena. Esimese korruse ulatuses on lubatud teha tänavaäärsel fassaadil kogu ulatuses kuni 1,5 meetrine tagasiaste, et tagada inimestele normaalne hajumisruum suhteliselt kitsa kõnnitee juurde. Kohustusliku ehitusjoone nõue on täidetud, kui uushoone fassaadist ülemiste korruste osas paikneb kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 50%.

- 3.7. Uue planeeritava hoone mahud peavad sobituma olemasolevasse keskkonda.
- 3.8. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.
- 3.9. Pääs krundile planeerida Kalevi tänavalt.
- 3.10. Huvitatud isikul tuleb sõlmida kohaliku omavalitsusega enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kohta, mis on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.
- 3.11. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20%. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse nõuete määramisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“.
- 3.12. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõddistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise mõddistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.
- 3.13. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu kovID on 2024-002.

1.3 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Ricabell OÜ tööd nr ATG-23122 „Viljandi maakond, Viljandi linn, Vaksali tn 16a kinnistu geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023.

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 tzoneeritud 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 4.9.

„Miljööväärtuslikud alad“ ja joonise 4 „Miljööväärtuslikud alad“ kuulub käesoleva detailplaneeringu ala Kantreküla miljøöväärtusliku ala hoonestusalasse.

Üldplaneeringus sisalduvad Kantreküla hoonestatud miljøöala arhitektuursed lisatingimused: Iseloomulikud on piklikud, suurte mõõtmetega krundid, mis pole täis ehitatud ja kus seetõttu on palju rohelist. Üldjuhul on kruntide liitmine keelatud.

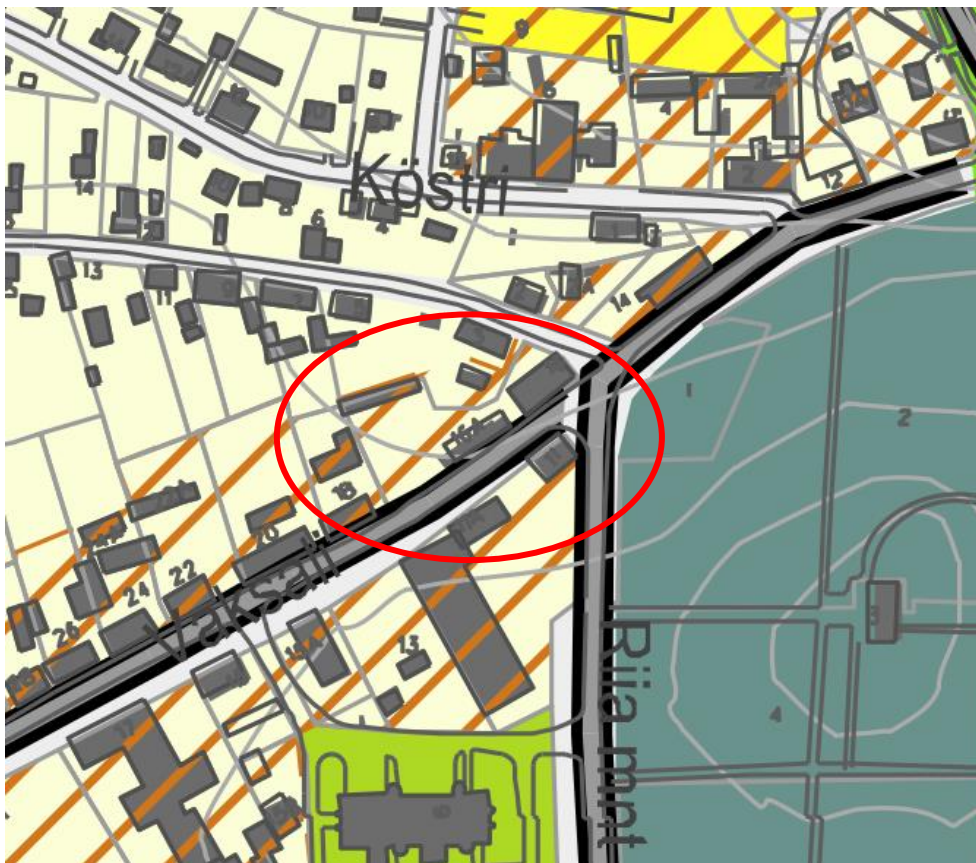
Kantrekülas on lubatud maksimaalselt kahekorruselised uushooned.

Üldjuhul on hooned viilkatusega, abihooned ühekaldelise katusega ja ehitatud tulemüüriaga krundi piirile.

Üldjuhul on kavandatud uusehitised puitvoodriga hooned.

Teisi üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva detailplaneeringu planeeritaval maa-alal ei sea.

Väljavõtte üldplaneeringu lahendusest on antud järgneval skeemil.



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

1.5 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringu alal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritavast alast lõunas, Vaksali tänavast teisel pool teed, kehtib detailplaneering nr 1998-013, “Viljandi linna kvartali nr 38 krunt nr 8 aadressiga Vaksali tn 11, 11a, 11b detailplaneering”, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 03.08.1998 otsusega nr 942.

2. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundil Vaksali tn 16a olemasoleva kortermaja renoveerimine ning uue 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 Vaksali tn 16a maa-ala. Planeeringualal asuva kinnistu suurus on 1716 m², sihtotstarbega elumumaa 100%. Kinnistu piirneb põhja suunalt Kalevi tn 3 ja Kalevi tn 5 kinnistutega, ida ja lõuna suunalt Vaksali tänavaga, läänest Vaksali tn 18 kinnistuga, kirdest Kalevi tänava maa-alaga, loodest Kalevi tänav 7//7a kinnistuga. Juurdepääs kinnistule on olevalt Kalevi tänava maa-alalt krundi kirdepoolselt küljelt. Kantreküla hoonestus tekkis teisel pool Valuoja orgu linnast läände jäävale maa-alale 19. sajandi lõpus 20. sajandi algul. Piirkonna kiire areng sai alguse raudtee rajamisega (1898 Mõisküla suund ja 1900 Tallinna suund) ja selle tulemusel tööstuse koondumisega

piirkonda. Planeeringuala piirkonnas on Vaksali tänava äärne hoonestatud valdavalt 19 sajandi lõpus ja 20. sajandi esimeses kolmandikus püstitatud ühe või kahekorruseliste viilkatusega pere- ja korterelamutega, Krundid on suhteliselt väikesed. Hoonestuse arhitektuur on valdavalt lihtne ja lihtsamahuline. Hoonestus paikneb valdavalt perimetraalselt tänavapoolse krundi piiril. Kõrvalhooned paiknevad valdavalt krundi siseterritooriumil. Viimistlusmaterjalidest domineerib puit. Hooned on valdavalt vähese detailikäsitlusega. Piirkonna domineerivaks tänavaks on Vaksali tänav, mis külgneb planeeringualaga. Visuaalseks dominandiks piirkonnas on omaaegse jahuveski hoonekompleks Kõstri tänava ääres planeeringualast kirdes ja planeeringualast lõunas asuv Viljandi tuletõrjedepoo. Alal mälestistena kaitse alla võetud ja arhitektuuriajalooliselt kõrgväärtuslikud hooned puuduvad (va. mainitud tuletõrjedepoo), kuid piirkond tervikuna omab miljöölisi väärtusi. Planeeringualaga külgnev Kalevi tänav on ühesuunaline liikumissuunaga lääne poole.

Planeeritavast alast kagusse jääb Viljandi vana kalmistu.

Krundil asub Vaksali tn ääres krundi piiril olemasolevana keraamilistest tellistest seintega amortiseerunud tänava poolt ühe, hoovi poolt kahekorruseline viilkatusega elamuhooone.

Krundi ülejäänud osa on hooldamata haljasmaa viljapuude ja suure tõenäolisusega looduslikult isetekkeliste põõsaste ning puudega. Krundil olemasolev väärtuslik haljastus puudub.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Planeeritaval alal on nõue rakendada piirkonnale iseloomulikku tänava äärset hoonestamist. Lubatud on elamuotstarbeline hoonestus. Lubatud on keskmisemahulise uushoonestuse rajamine arvestades piirkonna eripära kus Vaksali tn külgneva hoones korruselisus ei ole kõrgem kui 2 korrust, millele võib lisanduda katusekorruse väljaehitamise teel rajatav korrus. Hoonestuse viimistlusmaterjalina on eelistatud materjaliks puitlaudis, sobivaks viimistlusmaterjaliks on ka keraamiline tellis või krohv. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetsele asukohta. Katusekattematerjali valikul nõudeid ei seata, kriteeriumiks on sobivus hoone arhitektuuristiiliga. Heki ja/või aia rajamine krundi piirile on piirkonnale iseloomulik.

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 asuvad ja ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusaladel. Hoonestusaladesse võib rajada teid/platse, korraldada parkimist, istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Planeeringualale jääval krundil POS 1 on määratud kaks üksteisest eraldatud hoonestusala, mis on näidatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

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 **ER** - ridaelamu maa-ala ja **EK** – Kortterelamumaa

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 asun hoonestusalal ALA 1 ja teine hoonestusalal ALA 2.

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 ehitisealuseks pinnaks krundil POS 1 hoonestusalal ALA 1 230 m², hoonestusalal ALA 2 300 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 hoonestusalal ALA 1 abs 88,50 (EH2000), hoonestusalal ALA 2 abs 90,80 (EH2000).

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. lipumast) 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 tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojekti.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid 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:

- Kavandatava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.
- Hooned planeeringualal võivad olla kuni kahe korruselised, viilkatusega lahenduse korral on lubatud katusealusena kolmanda korruse rajamine.
- Hoonestusalale ALA 2 kavandatava hoone peafassaad projekteerida Vaksali tänava välja kujunenud ehitusjoonele krundi piiril (vt. kohustuslik ehitusjoon joonis JN100 „Põhijoonis“). Esimese korruse ulatuses on lubatud teha tänavaäärse fassaadil kogu ulatuses kuni 1,5 meetrine tagasiaste, et tagada inimestele normaalne hajumisruum suhteliselt kitsa kõnnitee juurde. Hoone teise korruse fassaad peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 50% ulatuses tänavaäärse hoonestusala ulatusest.
- Hoonestusalal ALA 1 asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimisel ei ole lubatud muuta selle üldist tänavaäärset paiknemist .
- Alal paikneva(te) hoone(te) ümbrus peab olema heakorrastatud.
- Hoonestusalal ALA 1 asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimisel ja hoonestusalal ALA 2 uushoone kavandamisel tuleb järgida seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 6.4). Hoonestusalale ALA 2 kavandatava hoone krundi sisemusse jääv hooneosa kõrgus ei või olla suurem tänavaäärde hooneosa kõrgusest.
- Hooned paigutada põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel JN100 „Põhijoonis“ määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Hoonestusalal ALA 1 on määratud katusekaldeks olemasolev ca 45°. Lubatud on hoone rekonstrueerimisel arhitektuurselt sobiliku lahenduse korral teistsuguse katusekalde kasutamine. Hoonestusalal ALA 2 on lubatud katusekalle 0° kuni 30°: Katusekalde kavandamisel lähtuda hoone arhitektuursest sobivusest piirkonda. Hoovipoolsetel hooneosadel on põhjendatud juhtudel lubatud ka määratust erinev katusekalle.
- Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda. Keelatud on katusest eenduvatele raamidele päikesepaneelide paigaldus.
- Hoonestuse viimistlusmaterjalina on eelistatud materjaliks puit ja krohv, sobivaks viimistlusmaterjaliks on ka keraamiline punane tellis. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta. Viimistlusmaterjalide lahenduse kirjeldus peab olema esitatud kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojekti.
- Krundi piiramine aia ja/või hekiga on soovitatav. Krundi piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojekti.
- Piirde rajamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Planeeritav krundi hoonestusest vabale tänavaga piirnevale piiriosale on piirde rajamine kohustuslik. Piirde lahendus esitada kooskõlastamiseks koos ehitusprojekti eskiisiga.
- Piirde kõrgus tänavaga piirnevana on lubatud kuni 1,5 m maapinnast (va olemasolev hekk-põõsastik Vaksali tn ääres)
- Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjal ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.
- Piirdeaia materjalidest on lubatud horisontaalne või vertikaalne laudis, võrkpiire, hekk, metallpiire.

9. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

9.1. Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringu alaga külgnev Kalevi tänav on ühesuunalise liiklusega liiklussuunaga lääne poole. Planeeringualaga külgnev Vaksali tänav on kahesuunalise liiklusega. Planeeringualaga külgnevate tänavate liikluskorralduse muutmist ei kavandata. Olemasolevat krundile POS 1 pääsu asukohta Kalevi 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 juhinduda kehtivast standardis EVS 843 „Linnatänavad“. Korterite arvust suurema parkimiskohtade arvu nõude korral loetakse parkimismõude 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 20% 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.

Krundipiiril Kalevi tn 3kinnistul kasvab olemasolevana mänd rinnatisdiameetriga 50 cm. Männist lähtub puu juurestiku kaitseala ulatus 6 m tüve teljest, mis ulatub väikeses ulatuses määratud hoonestusalale ALA1. 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.

Krundikõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

10.2. Heakorrastus, prügi kogumine

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvara katendiga. Katendiga (asfalt, kivisillutus, terrass, jms.) ala ja hoone(te) ehitise alune pind kokku ei tohi ületada 80 % krundi pindalast. Vähemalt 20 % krundi pindalast peab olema haljastatud.

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

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

11. EHTISTEVAHELISED 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 tuleohutusnõuded”* 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 Vaksali tn 18 ja Kalevi tn 3 elamutest ja abihoonetest lähtuvad tuleohutuskujad, mis on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“. Hoonestusalad ALA 1 ja ALA 2 on määratud vähemalt 8 m kaugusele olemasolevatest naaberkinnistute hoonetest, Krundil rekonstrueeritavate või kavandatavate hoonete tuleohutuskujasse jäävate hooneosade rajamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel, 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 tuleohutusnõuded”*

Krundile tuletõrjevahenditega juurdepääs avalikult maalt on Kalevi tänavalt ja Vaksali tänavalt.

12. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

12.1. Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringualal on olemasolevana olemas liitumisvõimalus AS Viljandi Veevõrk kanalisatsioonitorustikuga ja ühisveevõrgi torustikuga Kalevi tänavalt. Sideühendus on olemasolevana Vaksali tänavalt ja elektrivarustus õhuliiniga üle Kalevi tn 3 kinnistu Kalevi tänavalt.

Nimetatud tehnorajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“.

12.2. Veevarustus

Kinnistu Vaksali tn 16a veevarustuse saab tagada Kalevi tänava veetorustikust, kus on liitumispunkt välja ehitatuna olemas Samas on võimalus liitumiseks Vaksali tänaval asuva olemasoleva ühisveevõrgi veetoruga.

Liitumispunktid on näidatud JN100 „Põhijoonis“. Liitumispunkti või liitumispunktide täpne asukoht määratakse AS Viljandi Veevõrk väljastatavate tehniliste tingimuste ja sõlmitava või uuendatava liitumislepinguga.

12.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Vaksali tänava maa-alal: HK 85, kaugus planeeringualast ca 5 m; HK 87, kaugus planeeringualast ca 120 m ja HK 84, kaugus planeeringualast ca 110 m.

12.4. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolevana on kinnistul Vaksali 16a välja ehitatud kanalisatsiooniühendus Kalevi tänaval asuvasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Torustiku asukoht on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“.

Kinnistul asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimisel ja rajatava uue hoone kavandamisel täpsustada olemasolevad tingimused ja vajadusel sõlmida uus liitumisleping.

12.5. Sademevee ärajuhtimine

Lähim ühissademeveekanalisatsiooni torustik paikneb planeeringualaga külgneval Vaksali tänava maa-alal. Sademevee juhtimine planeeritavalt alalt ühissademeveekanalisatsiooni on lubatud piiratud koguses AS Viljandi Veevõrk poolt väljastatavatel tingimustel.

Sademevesi üldjuhul hajutada ja imutada krundi haljasmaal ja suunata krundile rajatavatesse sademevee kompensatsiooni koguritesse, mille vajalik suurus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektiga. Soovitav on rakendada platside katendina sademeveet 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

Planeeringualal on olemasolevana liitumine elektrivõrguga õhuliiniga läbi Kalevi tn 3 kinnistu Kalevi tänava maa-alalt. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 486042 näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina Tuletõrje:(Viljandi L) alajaamast (kat:89720:001:0460). . Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp tarbija krundi piirile, soovitatavalt teealasse.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

12.7. Sidevarustus

Planeeringualal on olemasolevana liitumine sidevõrguga Vaksali tänava maa-alal paiknevast sideliinist teisel pool Vaksali tänavat.

Vastavalt telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39296051 järgselt tuleb olemasoleva hoone sisend säilitada. Uuele hoonele planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KNT24. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

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, kuid otseselt olemasolevana kaugkütte magistraalorustik planeeringualaga külgnevana puudub. AS Gren Viljandi andmetel on võimalik liitumiseks valmidus luua lähiaastatel. Kaugkütte trass hoonestusaladeni on kavas tuua Kalevi tn poolt kinnistule juurdepääsu ala kaudu .

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

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, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute 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 mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

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

13.3. Välisõhu kvaliteet

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

13.4. Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Ehitusprojekti koostamisel näha ette meetmed radooniohu vältimiseks hoone siseruumides, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

13.5. Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "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 hoonestusalal insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 27.

13.6. Energiatõhusus

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

14. LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID

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

15. SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1. Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

15.1.1. Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealne 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 tähistega 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.

15.1.2. Tehnovõrkude kitsendused

Olemasolevatele planeeringualale jäävatele teisi isikuid teenindavatele tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualale jääb selle lõunaosas Telia Eesti AS sidetliin, mis teenindab planeeringuala.

Planeeringualale jääb selle põhjaosas Elektrilevi OÜ madalpinge õhuliin, mis teenindab planeeringuala.

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“, mille järgi on kaitsevööndi ulatus 1 meeter sideehitisest paralleelse mõttelise jooneni. Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, õhuliinil 2m.

15.2. Ohualad

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala jääb Tere AS Viljandi tootmisosakonna, mis on kemikaaliseaduse mõistes ohtlik ettevõtte, ohualasse.

Tere AS Viljandi tootmisosakond asub Raua tänav 6 krundil, mis asub planeeringualast ca 620m kaugusel. Viljandi linna riskianalüüsi (2015) järgi on ettevõttest lähtuva ohuala ulatus 1100m, millest eriti ohtliku ala ulatus on kuni 328 m, väga ohtliku ala ulatus 328 kuni 610m ja ohtliku ala ulatus 610 kuni 1100 m ohukoldest.

Planeeritav ala asub ohtlikul alal, kus suurimaks kemikaali kontsentratsiooniks on IDLH 300 ppm, mis 30 minuti jooksul ei tekita tervele inimesele pöördumatuid tervisekahjustusi ega takista inimeste evakueerumist.

Planeeringualal tegutsev isik peab olema ohust teadlik ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks, sh. rakendama ennetusmeetmed ohuolukorras tegutsemiseks.

Kavandavate ennetavate meetmete kava peab olema esitatud koos ehitusprojektiga ehitusprojektile ehitusloa taotlemisel ja saama heakskiidu Päästeametilt. Päästeameti nõusolek kavandatuga on eelduseks ehitisele ehitusloa väljastamiseks.

Planeeritaval alal ehitistele on nende kasutusotstarvetest lähtuvalt määratud tundlikkuse aste 1 (1 kolme või enama korteriga elamu). Tegevused tundlikkuse astmega 1 on planeeritaval alal lubatud (alus „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ Päästeamet, ohutusjärelvalve osakond).

16. 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.

17. 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.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917