

**Viljandis kinnistu Riia mnt 14  
DETAILPLANEERING**



Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	OÜ Eureka Rauno Tuula Tuula.rauno@gmail.com
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2023-12-22
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 .....	7
6.3.	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind .....	7
6.4.	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus .....	8
6.5.	Hoonete lubatud sügavus .....	8
7.	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED .....	8
8.	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	8
9.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS .....	9
9.1.	Tänavate liikluskorraldus ja krunstile pääs .....	9
9.2.	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus .....	9
10.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	10
10.1.	Haljastus .....	10
10.2.	Heakorraldus, prügi kogumine .....	10
11.	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	10
12.	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE .....	11
12.1.	Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised .....	11
12.2.	Veevarustus .....	11
12.3.	Tuletõrje veevarustus .....	11
12.4.	Heitvee kanalisatsioon.....	11
12.5.	Sademevee ärajuhtimine .....	11
12.6.	Elektrivarustus.....	11
12.7.	Sidevarustus .....	12
12.8.	Soojavarustus .....	12
13.	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED .....	12
13.1.	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	12
13.2.	Müra ja vibratsioon .....	12

13.3.	Välisõhu kvaliteet.....	12
13.4.	Radoonioht .....	13
13.5.	Insolatsioonitingimused .....	13
13.6.	Energiatõhusus .....	13
14.	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID .....	13
15.	SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED .....	13
15.1.	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused .....	13
15.1.1.	Üldised nõuded.....	13
15.1.2.	Tehnovõrkude kitsendused.....	14
15.2.	Ohualad .....	14
16.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	14
17.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	15

#### 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 18.12.2023 korraldus nr. 1029 „Kinnistu Riia mnt 14 detailplaneeringu algatamine“;	
6.	UU103	W Vara OÜ töö nr GD24020 “Viljandi linn, Riia mnt 14 (89720:001:0320) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2024;	

## SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.1 Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu Riia mnt 14 (katastritunnus 89720:002:0320, pindala 638 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 1397139) detailplaneeringu 18.12.2023 korraldusega nr 1029.

Planeeringuala kattub oleva kinnistu Riia mnt 14 maa-alaga. Kinnistu Riia mnt 14 omanik on OÜ Eureka.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov lammutada olemasolevad amortiseerunud hooned ning püstitada krundile kuni kolmekorruseline hoone, mille esimesel korrusel oleksid äripinnad ja teistel korrustel korterid. Olemasolevale korterelamumaa (EK) sihtotstarbele lisanduks kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK).

Kehtiva üldplaneeringu järgi on piirkonna maa-ala juhtfunktsiooniks määratud „korterelamu maa“. Huvitatud isiku poolt soovitud ärifunktsiooni lisamine piirkonnas üldplaneeringu juhtfunktsiooni osakaalu oluliselt ei muuda, seega on algatatav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

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

Planeeringualale kavandatud 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 18.12.2023 korraldusega nr 1029 (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, sealhulgas kaitstava elukeskkonna maa-alal paiknemisest tulenevad lisatingimused.

3.3. Krundi suurust arvestades määrata krundi hoonete suurimaks lubatud arvuks 1 hoone.

3.4. Krundi suurusest lähtuvalt määrata krundi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks mitte üle 150 m<sup>2</sup>.

3.5. Uushoone lubatud maksimaalne kõrguse määramisel võtta aluseks kõrvalasuva kolmekorruselise korterelamu kõrgus, kuid mitte üle 10,5 m maapinnast.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. Kavandatava uushoone peafassaad planeerida Riia mnt välja kujunenud ehitusjoonele krundi piiril, mis planeeringus näidata kohustusliku ehitusjoonena. Esimese korruse ulatuses on lubatud teha tänaväärsel 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%.

3.9. Uue planeeritava hoone mahud peavad sobituma olemasolevasse keskkonda.

3.10. Katusetüüpidest on lubatud madala kaldega viil-, kelp- või pultkatus. Lubatud on lamekatus. Riia mnt ja Malmi tänava nurka hoonet planeerides on lubatud arhitektuurselt huvitav nurgalahendus, kus võib olla ka muu katusetüübi valik, kui see on sobilik ja toetab hoone arhitektuurset tervikut.

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

3.12. Pääs krundile planeerida Kalmu tänava vastast.

3.13. Planeeringu liikluskorralduse lahendus tuleb koostada koostöös Riia mnt 1 detailplaneeringu liikluslahenduse projekterijaga (Esplan OÜ, Gunnar Kingo, 53077889) või sama projekterija poolt.

3.14. Huvitatud isikul tuleb sõlmida kohaliku omavalitsusega enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringu elluviimiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kohta haldusleping.

3.15. 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“.

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

3.17. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu kovID on 2023-013

### 1.3 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD24020 „Viljandi linn, Riia mnt 14 (89720:001:0320) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2024.

### 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 „*Üldjuhul avatud krundiga alad*“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „*Korruselamumaa*“. Juhtfunktsioon "*Väikeelamumaa*" võimaldab püstitada korruselamuid, mis on kolme ja enama korrusega või vähemalt kahe trepikojaga kortermaja.

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

Väljavõtte üldplaneeringu lahendusest on antud järgneval skeemil.



**Skeem 1.** Väljavõtte Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse kaardist (Joonis 1).

### 1.5 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringu alal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritavast alast ida suunas, Riia maantee maa-alast teisel pool, kehtib detailplaneering nr 2021-007, “Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering”, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 26.10.2023 otsusega nr 148.

## 2. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundil Riia mnt 14 olemasolevate hoonete lammutamine ning sihtotstarbe, ehitusõiguse ja arhitektuursete nõuete määramine kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ja kuni kolmekorruselise hoone püstitamiseks, mille esimesel korrusel oleksid äripinnad ja teistel korrustel korterid.

Planeeringuga ei kavandata olemasoleva krundi jagamist ega selle liitmist mõne teise krundiga.

## 3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab kinnistu Riia mnt 14 maa-ala. Planeeringualal asuva kinnistu suurus on 638 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%. Kinnistu piirneb põhja suunalt Riia mnt 12 kinnistuga, ida suunalt Riia maantee maa-alaga, lõuna suunalt Malmi tänava maa-alaga, läänest Vase tn 1a ja 1b kinnistuga. Juurdepääs kinnistule on olevalt Riia maanteelt krundi idapoolselt küljelt. Maa-ala on olemasolevna hooldamata varasemalt kasutuse olnud eramaa viljapuude ja haljastusega. Krundil olemasolev väärtuslik haljastus puudub.

Krundil asub olemasolevana amortiseerunud kahekorruseline viilkatusega elamuhuone ja abihoone-kuur. Olemasoleva elamuhuone põhimahut paikneb Riia mnt ääres krundi piiril, abihoone asub krundi läänepiiril. Kinnistu põhjaosa on hoonestamata.

Piirkonna lähiümbruse hoonestus on eriilmeline. Planeeritavast alast kirdesse ja edelasse jäävad mitmekorruselised korterelamud, Riia mnt äärde väikeelamud. Teisele poole Riia maanteed on kavandatud kaupluste keti Lidl kauplusehoone. Planeeritavast alast kirdesse jääb Viljandi vana kalmistu.

#### **4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.**

Planeeritav alal ühtne iseloomulik hoonestuslaad puudub. Riia mnt äärne hoonestus paikneb vahetult tänava ääres

Hoonestuse viimistlusmaterjalina on eelistatud materjaliks krohv, puit või tellis. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta.

Katuse lahendusel on eelistatud piirkonnale omane madalakaldeline või parapetiga katus. Katusekattematerjali valikul nõudeid ei seata, kriteeriumiks on sobivus hoone arhitektuuriga.

Uushoonestuse lubatud korruselisus on kolm korrust.

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 hoonestusalal. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse, korraldada parkimist, istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Planeeringualale jääval krundil POS 1 on määratud üks 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 **EK** – Kortereelamumaa ning **ÄK** – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (väikese külastajate arvuga jaekaubandus- ja toitlustushoone ning muu teenindushoone).

##### **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 üks hoone.

##### **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 ruutmeetrisse 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 1 200 m<sup>2</sup>.

#### **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 92,30 (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 säilitatava 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.
- Uue planeeritava hoone maht peab sobituma olemasolevasse ja teadaolevalt juba kavandatud (Lidl kauplus) Riia maantee linnaruumi keskkonda.
- Kavandatava hoone maht projekteerida hoonestusalale fassaadiga piki Riia maantee poolset hoonestusala piiri (vt. kohustuslik ehitusjoon joonis JN100 „Põhijoonis“). Esimese korruse ulatuses on lubatud teha tänaväärsel fassaadil kogu ulatuses kuni 1,5 meetrine tagasiaste, et tagada inimestele normaalne hajumisruum suhteliselt kitsa kõnnitee juurde. Uue hoone fassaad peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 50% ulatuses tänaväärsena paikneva hoone pikkusest.



- Alal paikneva hoone ümbrus peab olema heakorrastatud. Lubatud ei ole kaupade, toodete, materjalide vms avalikust ruumist nähtav lahtine ladustamisviis. Planeeringualal asuvaid hooneid ei ole lubatud kasutada funktsioonides, mis eeldavad igapäevast raskeveokite juurdepääsu alale.
- Planeeringualale ehitatav hoone tuleb kavandada hoonestusalale järgides seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 6.4). Hoonestusala on tähistatud joonisel JN100 „Põhijoonis“:
- Hooned paigutada põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus joonisel JN100 „Põhijoonis“ määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 3 korrust ja keldrikorrus.
- Hoonete katusekalle on lubatud 0° kuni 20°: 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 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:
  - Piirde kõrgus tänavaga piirnevana on lubatud kuni 1,5 m maapinnast
  - Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis 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

Planeeringualaga külgnevate tänavate liikluskorralduse muutmist ei kavandata va. uue sissesõidu rajamine olemasoleva likvideerimisega Riia maanteel.

Pääs Riia mnt 14 krundile on kavandatud Kalmu tänava vastast.

### 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; Parkimismormatiivina arvestada üldjuhul standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud nõudeid.

- Krundile on seatud parkimise nõudena 1 parkimiskoht korteri kohta (**EK** – kasutusotstarbed 11212 Kahe korteriga elamu, 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu), 1 parkimiskoht 50 suletud brutopinna ruutmeetri kohta (**ÄK** – kasutusotstarve 12319 Muu kaubandushoone, 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone, 12339 Muu teenindushoone) kuid mitte vähem kui 2 parkimiskohta,
- Parkimismormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimismormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta garaazhis või varjualuses või esimese korruse tasandil hoonealusena;

## 10. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 10.1. Haljastus

Detailplaneeringu lähteseisukohtadest tulenevalt tuleb tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20% krundi pinnast.

Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada 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 m<sup>3</sup> ja vähima sügavusega 1 m, madakasvulisele puule vastavalt 5 m<sup>3</sup> ja 0,8 m.

Krundi kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

### 10.2. Heakorrastus, 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 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. 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 juhendada 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 ulatub naaberkinnistul Vase tn 1a//1b asuvast Vase tn 1a korterelamust lähtuv tuleohutuskuja, mis on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“.

Planeeringujoonisel JN100 „Põhijoonis“ on näidatud tulemüüri või tuletõkkeseina vajadus naaberkinnistuga külgnevas hoonetusala osas. Tulemüüri või tuletõkkeseina nõuet ei pea

rakendama, kui naaberkinnistu ei kavanda projekteeritava hoone kujasse (näidatud joonisel JN100) hoone rajamist ja annab ehitusprojekti koostamisel sellekohase kirjaliku teavituse. 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 Riia maanteelt ja Malmi tänavalt.

## **12. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE**

### **12.1. Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised**

Planeeringualal on olemasolevana liitumised AS Viljandi Veevõrk kanalisatsioonitorustikuga, side ja elektrivarustust tagavate kommunikatsioonidega Riia maanteelt ja Malmi tänavalt.

Nimetatud tehno-rajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaani“.

Planeeringuala arendamisel tuleb nimetatud tehnovõrke taluda kitsendusena kuni uue toimiva lahenduse väljaehitamiseni.

### **12.2. Veevarustus**

Olemasolevana on kinnistu Riia mnt 14 veevarustus tagatud salvkaevust krundi edelaosas.

Planeeritav veeühendus teostada Riia mnt asuvast ühisveevärgi veetorustikust. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse ühisveevärgiga liitumiseks sõlmitava liitumislepinguga.

### **12.3. Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Riia maantee tänava alal: HK 234, kaugus planeeringualast ca 10 m; HK 36, kaugus planeeringualast ca 50 m ja HK 182, kaugus planeeringualast ca 110 m.

### **12.4. Heitvee kanalisatsioon**

Olemasolevana on kinnistu Riia mnt 14 kanalisatsiooniühendus Malmi tänaval asuvasse ühiskanalisatsiooni torustikku, milline kulgeb läbi kinnistute Riia 16 ja 16A. Torustiku asukoht on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaani“.

Soovitav on kinnistu uushoonestamisel täpsustada ühiskanalisatsiooni liitumistingimused ja vajadusel sõlmida uus leping. Joonisel JN100 „põhijoonis“ on näidatud võimalik väljaehitatava ühiskanalisatsioonitorustiku paiknemine äravooluga Malmi tn 4 kinnistul asuva hoone ees olevasse kanalisatsioonikaevu.

### **12.5. Sademevee ärajuhtimine**

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsiooni ühisorustik. Sademevesi hoone katusele ja varikatusele ning kinnistu kõvakattega pindadelt puhverdatakse puhverkollektorites, mille vajalik suurus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektiga.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud .

### **12.6. Elektrivarustus**

Planeeringualal on olemasolevana liitumine elektrivõrguga Malmi tänava maa-alalt Vajadusel mahtu suurendada või liitumispunkti asukohta muuta, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole.

## 12.7. Sidevarustus

Planeeringualal on olemasolevana liitumine sidevõrguga Riia maantee tänava maa-alal paiknevast sidevõrgust krundi lõunanurgas. Vajadusel liitumispunkti asukohta või liitumislahendust muuta, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole.

## 12.8. Soojavarustus

Vastavuses Viljandi linna 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. Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb selgitada kaugküttevõrguga liitumise võimalused, taotleda tehnilised tingimused liitumiseks ja liitumisel sõlmida liitumisleping. Liitumislepingus määratakse krundi liitumispunkti asukoht. Joonisel JN 100 „Põhijoonis“ näidatud ühendus soojatorustikuga on illustratiivne.

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.

2016. aastal Eesti Geoloogiakeskuse koostatud uurimustöö andmetele tuginedes on Eestis 36 haldusüksust kõrgendatud radooniriskiga alal. Viljandi linn nende hulka ei kuulu, kuid ohu võimalikkust on Keskkonnaministeeriumi hinnangul veel aastatel 2019-2024 tarvis uurida.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. 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 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. 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 KAITSEVÕÖNDID

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 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 korra kohast 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 seondu

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 sideliin, 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..

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

## **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 860m 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.

Kavandatavate 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