

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
2	PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	2
3.1	PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS	2
3.2	KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	2
3.3	KRUNDI EHTUSÕIGUS	2
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	2
3.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	3
3.5.1	KESKKONNAKAITSE	3
3.5.2	HALJASTUS JA HEAKORD	3
3.5.3	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	3
3.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	3
3.6.1	KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD	3
3.6.2	PARKIMINE	3
3.6.3	KERGLIIKLUSTEED	3
3.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	3
3.8	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	3
3.8.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	3
3.8.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	4
3.8.3	SIDEVARUSTUS	4
3.8.4	SOOJUSVARUSTUS	4
3.9	KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	4
3.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	4
3.9.2	KAVANDATUD KITSENDUSED	4
3.9.3	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE	4
4	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	4
4.1	EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED	4
4.2	MUUD NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	4
4.2.1	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED	5
4.2.2	NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	5
5	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE	5
5.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	5
5.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	5
5.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	6
5.4	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
5.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE	6
5.6	VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE	6

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Viljandi linnas Tallinna tn 62 maa-alal.

Katastriüksuse nr: 89705:001:1000

Address: Tallinna tn 62, Viljandi linn

Sihtotstarve: elamumaa 100%

Planeeringuala suurus on 1417 m² ning on määratud omavalitsuse poolt detailplaneeringu algatamise korraldusega 13. nov. 2023 nr 879.

Planeeringuala kohta kehtib „Viljandi linna kvartalite nr 187, 188, 191 ja 198 detailplaneering“ (koostaja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriamet, arhitekt Leelo Saar, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2001-010, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 15.09.2003 korraldusega nr 672). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering Tallinna tn 62 kinnistu ulatuses kehtetuks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks „Tööstushoonete maa“. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

2 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja hoonestuse kõrguse täpsustamine Tallinna tn 62 kinnistu piires.

Üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti „1. Funktsionaalne tsoneerimine“ ja joonise 1 „Juhtfunktsioonid“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „Suletud krundiga ala“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „Tööstushoonete maa“.

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Kavandatu täiendab juba olemasolevat väljakujunenud linnaruumi.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline võimalik tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Joonistel kujutatud tehnorajatiste, üksikpuude ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringualal asub üks kinnistu. Kinnistut ei jagata ega muudeta piire.

3.2 KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundi hoonestusala on määratud arvestades olemasolevat hoonestust ja huvitatud isiku huvist muuta olemasolev elamumaa sihtotstarve tootmiskaaks ja püstitada kinnistule toomis- ja/või laohoone.

3.3 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krunt pos 1, Tallinna tn 62

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi	Ä 50%/ T 50% (täpsustatakse ehitusprojektiga)
Krundi kasutamise sihtotstarve	ÄB 10-90%/ Th 10-90% (täpsustatakse ehitusprojektiga)
Hoonete suurim lubatud arv	2
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealne / maa-alune	700 / - m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	9,0 m maapinnast = abs. +97,0 m

3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolevat reljeefi ei ole ette nähtud ulatuslikult muuta.

3.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1 KESKKONNAKAITSE

Keskkonnaohtlikku tegevust ei ole planeeritud. Kavandatud tegevus 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. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang ei ole vajalik. Kinnistul on sarnane tegevus toimunud juba mitmeid aastaid ning mingeid keskkonnale kahjulikke mõjusid ei ole sellest tegevusest täheldatud.

3.5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringuga on ette nähtud rajada kinnistule kõrghaljastus 20% ulatuses kinnistu pinnast arvestatuna täiskasvanud puude eeldatava võõra projektsiooni alusel. Joonisel antud kõrghaljastuse alad on soovituslikud - täpne haljastuse lahendus liikide, puude arvu ja asukoha kohta lahendatakse ehitusprojektiga. Sõltuvalt ehitistest ja ehitusalast on võimalik kasutada kitsavõralsi puid näiteks Serbia kuusk, püramiidamm Fastigata, harilik tamm Fastigata Koster või Monument jt. Kõrghaljastusele tuleb tagada vajalik kasvupinnase maht vastavalt standardile EVS 939 „Puittaimed haljastuses“.

3.5.3 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile kogumismahutid. Jäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb jäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Mahutite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht ja mahutite arv määratakse ehitusprojektiga asendiplaanil.

3.6 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

3.6.1 KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD

Planeering arvestab olemasoleva juurdepääsuga Tallinna tänava tupikosa kaudu. Sisse- ja väljasõite tänavale ei muudeta.

3.6.2 PARKIMINE

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.1 on normatiivne parkimiskohtade arv antud kinnistul (700/90) 8 kohta. Parkimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.6.3 KERGLIIKLUSTEED

Kergliiklusteid planeeritaval kinnistul ei asu ning ei planeerita. Lähim olemasolev kergliiklustee asub Tallinna tänaval.

3.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuga ei ole kavandatud uusi avalikult kasutatavaid alasid.

3.8 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude asukohad on täpsustatakse ehitusprojektiga. Liitumislepingud vt. detailplaneeringu lisa 3 „võrguvaldajate lepingud“.

3.8.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Veevarustuse, reovee- ja sademeveekanaliseerimise lahendus antakse ehitusprojektiga vastavalt liitumislepingutele.

Kinnistul on olemas väljaehitatud sademevee äravoolu lahendus Rohelise tänava suunas. Sademevesi immutatakse nn Storm-boxides omal kinnistul, millest on selle täitumisel ülevool sademevee liitumiskaevu. Kinnistult ärajuhitav sademevee maksimaalne vooluhulk on 10 l/s ja see tagatakse tänavatoru ühenduskaevu ja kinnistul asuva väljavoolukaevu vahelise De110 toru kaldega (lahendus välja ehitatud vastavalt 11.04.2023 ehitisteaie nr 2311201/06644 ehitusprojektile).

3.8.2 ELEKTRIVARUSTUS JA PLATSIVALGUSTUS

Kinnistul on olemasolev võrguleping nr 5352969388/2 - 02.11.2022 Elektrilevi OÜ-ga. Planeeringuala elektrivarustus ja platsivalgustus lahendatakse ehitusprojektiga. **Olemasolev liitumispunkt õhuliini mastil likvideeritakse ja rajatakse uus liitumispunkt kinnistu piirile.**

3.8.3 SIDEVARUSTUS

Lahendatakse ehitusprojektiga.

3.8.4 SOOJUSVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringuga nähakse ette kuja ja soojatrasside (kaks maa-alust II isolatsiooni klassi signaaltraatidega eelisoleeritud kaugkütte toru) ehitamine hoone soojasõlmeni. Ühendus olemasoleva soojusvõrguga on kavandatud Tallinna tn. 60 ühendustrassist (hargnemissõlme täpne asukoht ja torustiku trajektoor lahendatakse tööprojektiga). Torustiku kuja kavandada võimalusel haljasala või kõnnitee alla, kaevik arvestada 1m sügavusse ja 1,5m laiusesse, kaitsevööndiks arvestada 2 m äärmise toru isolatsiooni välispinnast. Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Kuna planeeritava soojussõlme asukoht on teadmata, lahendatakse hoone ühendustorustiku täpne asukoht tööprojektiga.

3.9 KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

3.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Puuduvad

3.9.2 KAVANDATUD KITSENDUSED

Tallinna tn 62 kasutamise kitsendusena on määratud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks olemasolevale sideliinile sidevarustuse tarbeks.

Isikliku kasutusõiguse vajadused määratakse võrguvaldajate kasuks ehitusprojekti alusel.

3.9.3 KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE

Puuduvad.

4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1 EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

- Reklaampostide vms. -elementide suurim lubatud kõrgus on hoone kõrgus.
- Hoone katusekaldele ei ole kitsendavaid nõudeid.
- Hoone ehitusprojekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Viljandi Linnavalitsuse peaarhitektiga.

4.2 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ja ala miljöoga.

- Ehitusprojektiga tuleb tänavale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
- Tuleohutusklass tuleb asjakohaste õigusaktide ja standardite alusel määrata ehitusprojekti.
- Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud 8m tuleohutuskujaga.

4.2.1 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

- Ehitustööde teostamisel puudele lähemal kui 2m, tuleb kaevetöid teha käsitsi, et puu juurestikku minimaalselt kahjustataks. Lisaks ei tohi ehitustööde käigus liikuda masinatega säilitatavale kõrghaljastusele lähemale kui 3m (ei ole lubatud kahjustada puu juurestikku või võra). Ehitustööde ajaks paigaldada puudele tüve kaitsed, mis jäävad ehitustööde tsoonile lähemale kui 3m.
- Ehitusprojekti koostamisel tellida radooniuring. Hoonete ehitusel kasutada radoonitõkestussüsteeme s.o. radoonikaevusid või radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud radoonikilest tuleb hoolikalt hermetiseerida ning hoonete ventilatsioonisüsteemid peavad vastama nõuetele.

4.2.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Krundil kogunevat sademevett naaberkruntidele mitte suunata. Haljasalade vertikaalplaneering teostada selliselt, et sademe- ja lume sulamisveed ei valguks kinnistult välja.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Soojusvarustus:

- Ehitusprojekti näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate rajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

5 KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE

5.1 VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja hoonestuse kõrguse täpsustamine Tallinna tn 62 kinnistu piires.

Üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti „1. Funktsionaalne tsoneerimine” ja joonise 1 „Juhtfunktsioonid“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „Suletud krundiga ala“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „Tööstushoonete maa“.

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Planeeritud ärimaa sihtotstarbed vastavad planeeringuala naabruses levinud krundi kasutuse sihtotstarvetele.

5.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kavandatu mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks. Planeeritud hoone täiendab ja korrastab olemasolevat väljakujunenud linnaruumi. Planeering arvestab naaberkinnistute arenguperspektiive.

5.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Avalik ruum planeeringualal puudub. Planeeritud hoone ei riiva avalikke huve ega väärtusi.

5.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

5.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE

Detailplaneeringus on arvestatud kõiki algatamise korralduses esitatud tingimusi:

- detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduse § 126 ülesannetele;
- detailplaneering on koostatud aktuaalsele geodeetilisele alusele, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ;
- detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5.6 VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE

Planeering on kooskõlas järgmiste määrustega:

1. Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“. Servituudivajadustega alad arvestavad min 2m laiust kitsendusega ala.

Planeering on kooskõlas järgmiste standarditega (standardid on soovituslikud):

1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste lahendamine detailplaneeringuga hõlmataval alal toimub vastavalt EVS 809 - 1:2002 nõuetele. Põhimeetmeteks on:
 - tänava öine aastaringne valgustamine,
 - krundisisene valgustamine,
 - ehitusprojektiga tuleb tänava poolsele osale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
2. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
Olemasolevate puude vaba ruum sõidutee, kergliiklustee ja kõnnitee kohal ei vasta standardis antud soovitudele. Edaspidi kavandavad hooned peavad arvestama standardis toodud tingimusi.
3. Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
Kustutusvee vajadus vastavalt siseministri määrusele nr. 10 18.02.2021 §7 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on võimalik tagada olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest. Hüdrantide asukohad tähistatud asendiskeemil. Seemise tulekustutusvee vajadus, tuletõrjeveemahutiite suurus ja vajadusel kuivhüdrantide asukohad määratakse ehitusprojektiga. Juurdepääs hoonele on ümbritsevatelt tänavatelt.
4. Siseministri 30. märts 2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud 8m tuleohutuskujaga.

Koostas:

Vello Kuusk, koostaja

Kontrollis:

Johann-Aksel Tarbe, vastutav planeerija

II JOONISED

Jrk nr	Joonise nimetus	Joonise nr
1	Tugiplaan	DP-01
2	Põhijoonis	DP-02
3	Tehnovõrgud	DP-03
4	Asendiskeem	DP-04