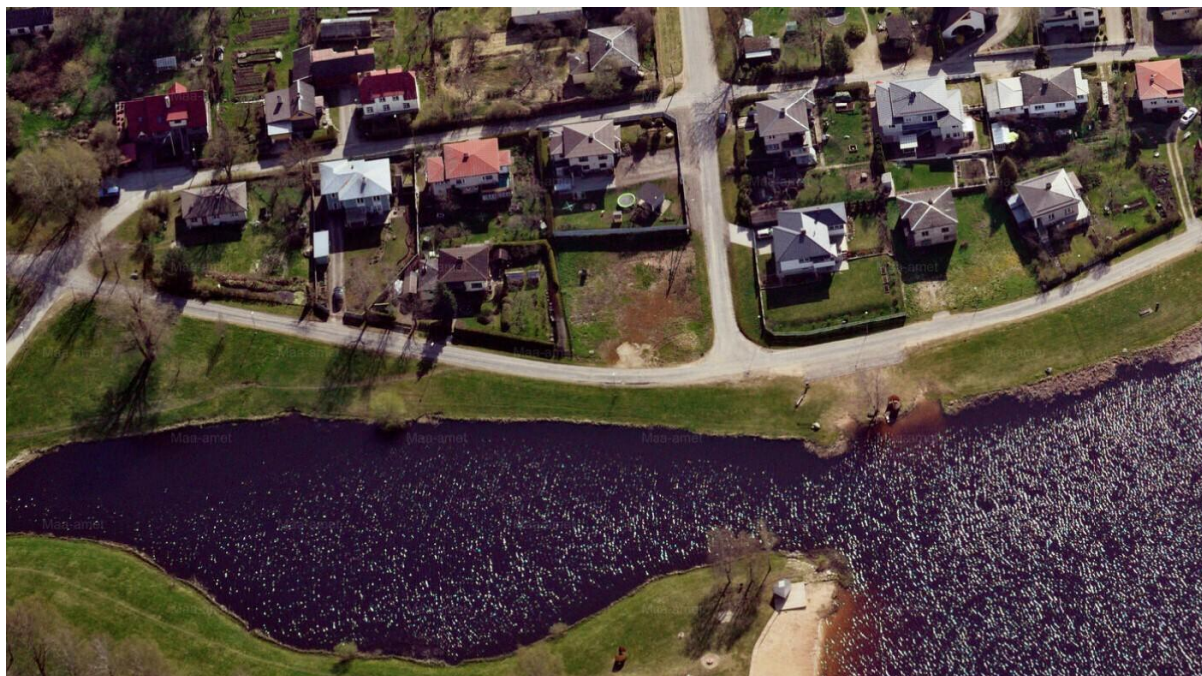


Viljandi linn A.Maramaa pst 46 katastriüksus 89703:002:0040  
DETAILPLANEERING  
KovID:2025-011



Vaade planeeritavale alale läänest. Maa- ja Ruumiameti. fotoladu. 29.04.2024 ülelend

Planeeringu koostamise korraldaja: Viljandi Linnavalitsus

Huvitatud isik

Indrek Jõgisoo  
[indrek@vmt.ee](mailto:indrek@vmt.ee)

Koostaja

Projektikoda OÜ  
registrikood 12267932  
MTR reg nr EEP002408  
Tallinna 58, 71018 Viljandi

Töö nr

2025-09-29

Planeerija:

Kalle Kadalipp  
Volitatud arhitekt 7  
[kalle@projektikoda.eu](mailto:kalle@projektikoda.eu)  
+372 511 4378

Versioon

02 02.04.2026

# DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

## SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamiskorraldus .....	4
1.3	Geodeesia .....	5
1.4	üldplaneering.....	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 .....	6
5	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	7
6	KRUNDI HOONESTUSALA .....	7
7	KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	7
7.1	Krundid kasutamise sihtotstarbed .....	7
7.2	Hoonete suurim lubatud arv .....	7
7.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind .....	7
7.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus .....	7
7.5	Hoone lubatud maksimaalne sügavus .....	8
8	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED .....	8
9	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	8
10	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS .....	9
10.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs .....	9
10.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus .....	9
11	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	9
11.1	Haljastus .....	9
11.2	Heakorraldus, prügi kogumine .....	9
12	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	9
13	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE .....	10
13.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised .....	10
13.2	Veevarustus .....	10
13.3	Tuletõrje veevarustus .....	10
13.4	Heitvee kanalisatsioon.....	10
13.5	Sademevee ärajuhtimine .....	10
13.6	Elektrivarustus.....	10
13.7	Sidevarustus .....	11
13.8	Soojavarustus .....	11
14	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID .....	11
15	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED .....	11
15.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	11
15.2	Müra ja vibratsioon .....	11

		3/14
15.3	Välisõhu kvaliteet.....	12
15.4	Radoonioht .....	12
15.5	Insolatsioonitingimused .....	12
15.6	Energiatõhusus .....	12
16	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED .....	12
16.1	Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused .....	12
16.1.1	Üldised nõuded.....	12
16.1.2	Tehnovõrkude kitsendused.....	13
16.2	Ohualad .....	13
17	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	13
18	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	13

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. | RI 100 | Ruumilised illustratsioonid   |          |
| 5. | MD 201 | Viljandi Linnavalitsuse 13.10.2026 korraldus 565 „Kinnistu A.Maramaa pst 46 detailplaneeringu algatamine“   |          |
| 6. | MD 201 | Viljandi Linnavalitsuse 23.02.2026 korraldus 141 „ Viljandi Linnavalitsuse 13.10.2025 korralduse nr 565 „Kinnistu A. Maramaa pst 46 detailplaneeringu algatamine“ muutmine“ |          |
| 7. | UU 103 | W Vara OÜ töö nr GD25205 “Viljandi linn, A.Maramaa pst 46 (89703:002:0040) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025   |          |
| 8. | ML 100 | Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39991346   |          |
| 9. | ML 100 | Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused <b>506272</b>  |          |

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 ÜLDOSA

Viljandi Linnavalitsus algatas detailplaneeringu 13.10.2026 korraldusrga 565 „Kinnistu A.Maramaa pst 46 detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringuala suurus on 845 m<sup>2</sup> hõlmates olemasolevat kinnistut.

Planeeringuala katastriüksuse sihtotstarve on olemasolevana elamumaa 100%.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov määrata krundi ehitusõigis väikeelamu rajamiseks.

Peale hoone eskiislahenduse valmimist pöördus tellija Viljandi Linnavalitsuse poole sooviga suurendada algatamiskorralduses määratud hoone ehitisealuse pinna suurst. Viljandi Linnavalitsus võttis algatamiskorralduse täpsustamiseks vastu 23.02.2026 korralduse 141 „ Viljandi Linnavalitsuse 13.10.2025 korralduse nr 565 „Kinnistu A. Maramaa pst 46 detailplaneeringu algatamine“ muutmine“, millega suurendati lubatud ehitiseaust pinda 215 m<sup>2</sup>-le.

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 üksühene järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

### 1.2 ALGATAMISKORRALDUS

Algamisel ja selle hilisemal täpsustamisel seati järgmised lähteseisukohad:

1.2.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

1.2.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.

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

1.2.4. Krundile on lubatud planeerida üks hoone.

1.2.5. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida hoone lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 7,5 meetrit.

1.2.6. Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja-kujudega, hoone tuleb liigendada.

1.2.7. Uushoone ehitisealuseks pinnaks määrata mitte üle 215 m<sup>2</sup>.

1.2.8. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisisiselt.

1.2.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, millest vähemalt 50% 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.

1.2.10. 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/>.

1.2.11. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-011.

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

1.2.13. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 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.

1.2.14. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.

1.2.15. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab

1.2.16. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

1.2.16.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;

1.2.16.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;

1.2.16.3. kõik teised isikud planeerimiseaduse § 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 W Vara OÜ tööd nr GD25205 “Viljandi linn, A.Maramaa pst 46 (89703:002:0040) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.

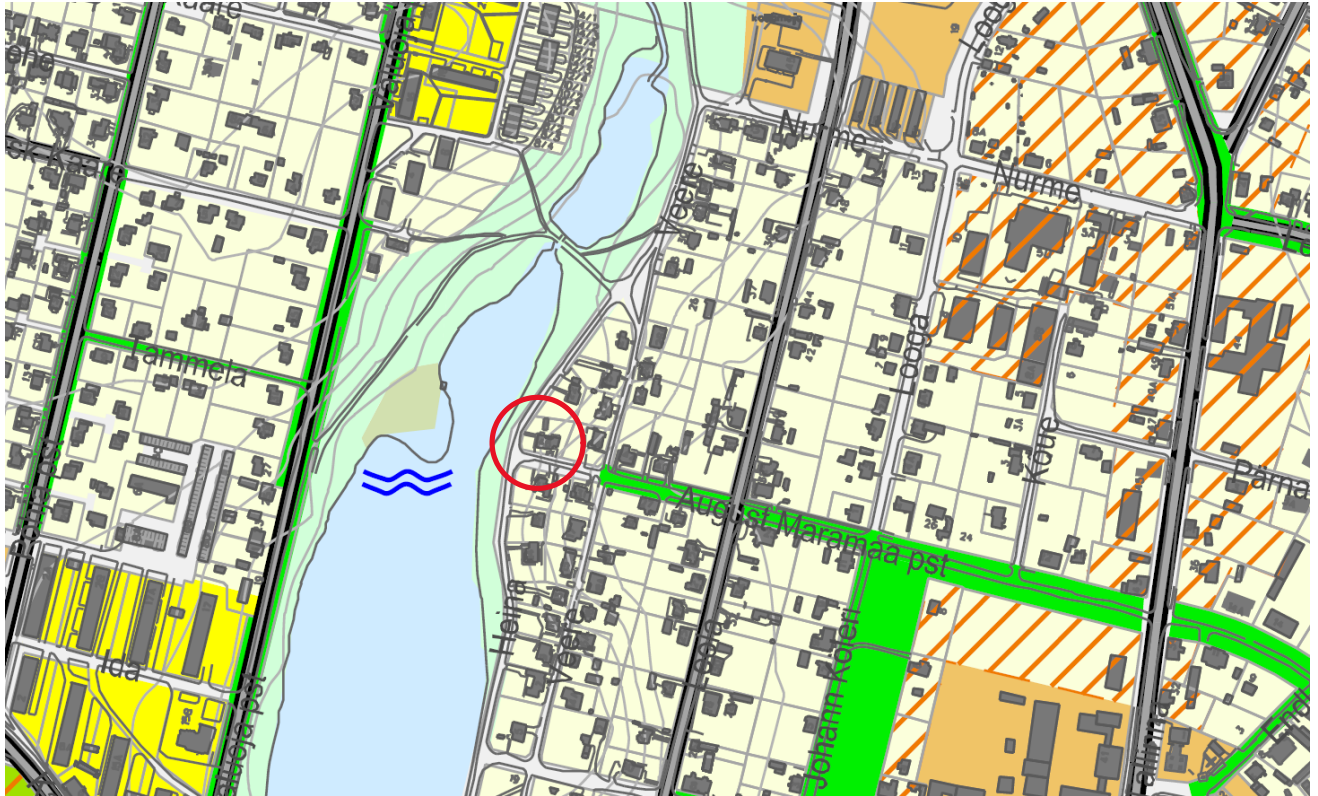
### 1.4 ÜLDPLANEERING

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 poolkorrus.

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.



Joonis 1. Väljavõte Viljandi linna kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse joonisest „Juhtfunktsioonide kaart“

## 1.5 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal ja selle lähikümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## 2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgiks on planeeringu maa-alale määrata tingimused ühepereelamu rajamiseks. 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

Planeeringuala hõlmab kinnistu A.Maramaa pst 46 maa-ala. Detailplaneeringuala on olemasoleva kinnistu maa-ala suurusega 845 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala on olemasolevana hoonestamata ala, kus varasemalt paiknes tänaseks lammutatud üksikelamu. Ala piirneb idast üksikelamutega hoonestatud kruntidega idast A.Maramaa pst 44, kirdest Veere tn 23, põhjast Heina tn 22, lõunast teisel pool A.Maramaa puisteed lõunast A.Maramaa pst 33 ja kagust A.Maramaa 31. Lõunast külgneb planeeritav ala A. Maramaa puisteedega ja läänest Heina tänava ja sellest läände jääva Paala järve üldkasutatava maa-alaga.

Planeeritav ala asub idast langeva oru nõlva allosas. Planeeringuala idapoolse ja läänepoolse piiri kõrguslik erinevus on 3 m langusega lääne suunas.

Planeeritav ala on lage hoonestuse ja puude-põdsasteta ala. Planeeritav ala on avatud kaugvaadetele üle Paala järve pea igast vaatepunktist. Ümbritsevad tänavad on asfalteeritud. Tehnovõrkudega varustatus on olemasolev või väheste töödega saavutatav.

## 4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale üksikelamu taasrajamine on loogiliseks arenguks planeeringuala arendamisel.

## 5 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga olemasolevat krundijaotust ei kavandata muuta. Planeeringualal asuva krundi suurus on olemasolevana 845 m<sup>2</sup>.

## 6 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.

Krundile POS 1 ehitatav hoone peab asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestuslasse ei ole keelatud rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Hoonestusala on näidatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

## 7 KRUNDI EHTUSÕIGUS

### 7.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi POS 1 planeeritud kasutussihtotstarve on ÜKSIKELAMUMAA (EP).

### 7.2 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv planeeringuga määratud krundil on kokku üks eraldiseisev hoone.

### 7.3 HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE 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 1 215 m<sup>2</sup>.

### 7.4 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.

Hoone lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) krundil on 86,60.

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

## 7.5 HOONE LUBATUD MAKSIMAALNE SÜGAVUS

Ehitise sügavus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõige alumise maa-aluse korruse viimistletud põranda kõrgusele, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.

Hoonete maksimaalne lubatud sügavus on 4m.

## 8 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatav hoone peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutu.

Hoone tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja vajadusel tuletõkkeseksioonideks jagamine määrata ehitusprojekti.

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed tagamaks olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

## 9 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Kavandatava hoone arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma piirkonna hoonestusega Kavandatava hoone arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga
- Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja-kujudega. Hoone tuleb liigendada.
- Elamu planeeringualal võib olla kuni kahe korruseline. Keldri rajamine on lubatud.
- Välisviimistlusmaterjalina kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale. Viimistlusmaterjalide värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Hoone tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusalal seatud kõrguslikku piirangut (vt punkt 7.4). Hoonestusalad on tähistatud joonisel JN100 PÕHIJONIS;
- Hoone tuleb projekteerida põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus joonisel JN100 PÕHIJONIS määratud suunal;
- Hoone põhimahu katusekalle on lubatud 5°-20°;
- Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda. Keelatud on katusest eenduvatele raamidele päikesepaneelide paigaldus;
- Piirde rajamine krundi piirile on lubatud. Krundi piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojekti.
- Piirde kõrgus tänavamaaga piirnevana on lubatud kuni 1,5 m, looduslik piire (hekk-põõsastik) kõrgus võib olla kõrgem.;
- Väljaspool krundi piiri on piirdeaedade rajamine keelatud;
- Kruntide omavahelise piirde rajamisel, tuleb piirde materjalid ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust;
- Piirdeaia materjalidest on lubatud horisontaalne või vertikaalne laudis, vörk- või metallpiire, hekk;

## 10 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

### 10.1 TÄNAVATE LIIKLUSKORRALDUS JA KRUNDILE PÄÄS

Üldist liikluskorraldust piirnevatel teedel planeeringuga ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale krundile POS 1 on Heina tänavalt.

### 10.2 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänav maa-alale parkimise kavandamine ei ole lubatud;
- Planeeringuala krundile on planeeritud nõudena minimaalselt 2 parkimiskohta krundile.
- Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääs on olemasolevatelt teedelt A.Maramaa puiesteelt ja Heina tänavalt.

## 11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 11.1 HALJASTUS

Planeeritav ala on olemasolevana kõrghaljastuseta lage ala. Detailplaneeringu lähteseisukohtadest tulenevalt tuleb tagada haljastusele mitte vähem kui 30% krundi pinnast, sh kõrghaljastusele vähemalt 15 % 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 m<sup>3</sup> ja vähima sügavusega 1 m, madalakasvulisele puule vastavalt 5 m<sup>3</sup> ja 0,8 m.

Krundi haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

### 11.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

- Pääs krundile teostada tolmuva katendiga, krundisise autode parkimis- ja manööverdusala teostada vett läbilaskva tolmuva katendiga. Hoonealuse autode parkimisala võib teostada tolmuva katendiga
- Krundi territooriumile võib paigaldada vajalikke väikevorme (lipumastid, mänguväljaku inventar, istepingid jmt).
- Sademevesi immutada krundi haljasmaal. Vajadusel rajada sademevee kompensatsiooni kogurid. Soovitav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- 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.

## 12 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 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.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala jääb kaugemale kui 8 m olemasolevatest naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest.

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 rangemat 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 A.Maramaa puiesteelt ja Heina tänavalt.

## **13 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE**

### **13.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

Planeeringualal teistele isikutele kuuluvaid tehnovõrke ei asu:

### **13.2 VEEVARUSTUS**

Planeeringuala krundi veevarustuse tagamine on kavandatud Heina tänaval asuvast AS Viljandi Veevõrk kuuluvast olemasolevana välja ehitatud ühisveevõrgi liitumispunktist.

Liitumispunkti paiknemine on näidatud joonisel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan.

Ühisveevõrgiga liitumiseks sõlmida liitumisleping AS-ga Viljandi Veevõrk.

### **13.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS**

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad A.Maramaa puiestee ja Veere tänav ristmikul HK 298 (kaugus planeeringualast ca 35 m) ja HK 311 A.Maramaa puiestee ja Leola tn ristmikul (kaugus planeeringualast ca 135 m).

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

### **13.4 HEITVEE KANALISATSIOON**

Kavandatava hoone reoveed on planeeritud suunata Heina tänaval asuvasse olemasolevasse reoveekanaliseerimise olemasolevana välja ehitatud liitumiskaevu kaudu

Liitumiskaevu paiknemine on näidatud joonisel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan.

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks sõlmida liitumisleping AS-ga Viljandi Veevõrk.

### **13.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE**

Planeeringuala on reljeefilt laugjas kaldega idast läände. Planeeringuala lähiümbruses sademeveekanaliseerimine puudub.

Sademevesi 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)

Krundil maapinna planeerimisel on keelatud sademevee tahtlik suunamine vertikaalplaneerimisega naaberkinnistutele ja tee maa-alale. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise olemasolevasse on keelatud.

### **13.6 ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivarustuse väljaehitamiseks planeeringualal juhinduda Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest 506272 (lisa 9).

Krundi liitumispunkti asukohaks võrguühendusele on ette nähtud liitumiskilp kinnistu kagunurka (näidatud joonisel JN100\_Põhijoonis). Elektritoide projekteeritavasse elamusse tuleb näha ette maakaabliga.

### 13.7 SIDEVARUSTUS

Vastavalt Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39991346 (Lisa 8) on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana A.Maramaa pst 31 kinnistu ees olevast sidetrassist ( vajalik paigaldada sidekaev KKS olemasolevale trassile). 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. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

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

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.

## 14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕNDID

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

## 15 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

### 15.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

### 15.2 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.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni

piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud nõuetest.

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 mürarikkaid 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 tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

### 15.3 VÄLISÕHU KVALITEET

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

### 15.4 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“.

### 15.5 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.

### 15.6 ENERGIATÕHUSUS

Sõltuvalt 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“.

## 16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

### 16.1 EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

#### 16.1.1 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 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 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.

### **16.1.2 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“.

Planeeritud tehnorajatistele nagu vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektriabelliinid, sideliinid jms puhul on planeeringuga määratud servituudi määramise vajadus tehnovõrgule kaitsevööndi ulatuses. Olemasolevana ulatub planeeringualale elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2m liinist mõlemale poole liinist) planeeringuala idapiiril. Kaitsevööndi ulatus planeeringualal on näidatud joonistel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan.

## **16.2 OHUALAD**

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale ei ulatu ohtlikest kütistest, ettevõtetest lähtuvaid määratud ohualasid.

## **17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID 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 visuaalselt võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekuutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

## **18 PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

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

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

Koostas Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917