

Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneering

kovID DP340

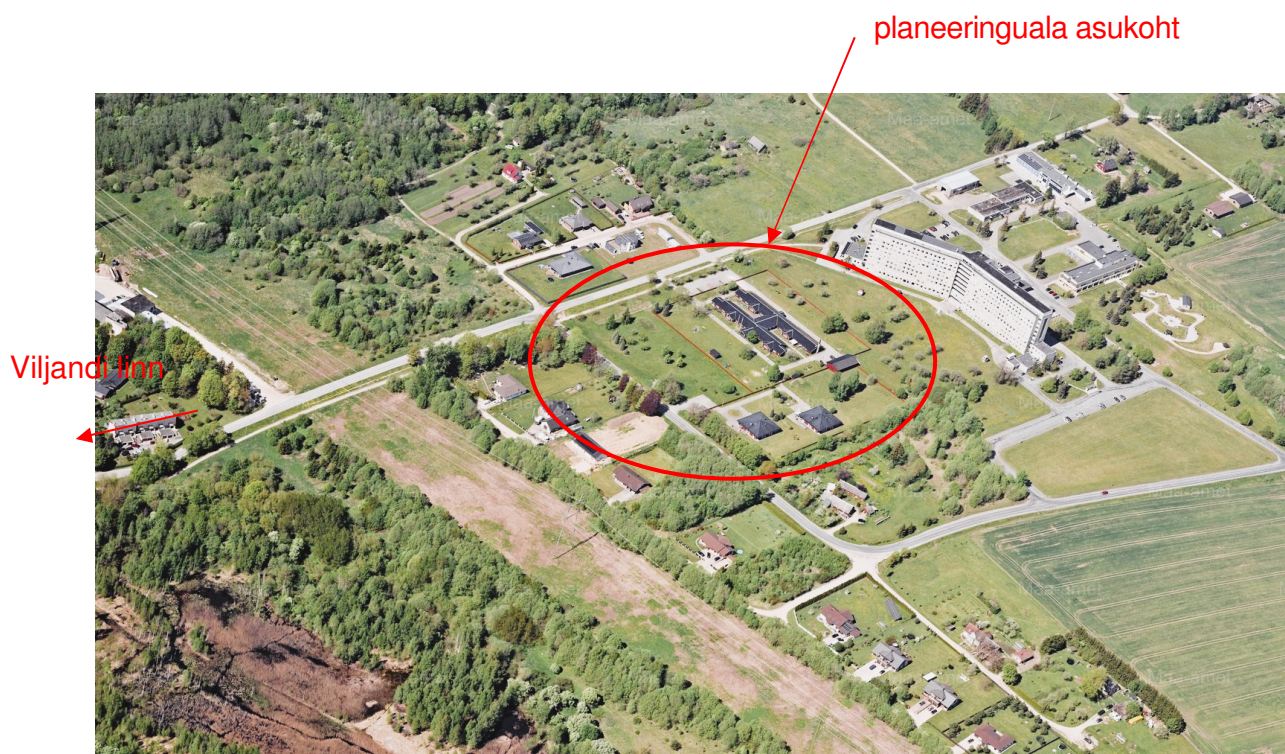


Foto 1 – Vaade planeeringualale kagust, alus: Maa-amet_kaldaerofoto_ID7357325_2023-05-14.jpg

Detailplaneeringu
koostamise korraldaja

Viljandi Vallavalitsus

Koostamisest huvitatud isik

Sihtasutus Perekodu (registrikood 90011198)

Objekti asukoht

Viljandi vald, Jämejala küla
Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250)

Koostaja

Projektikoda OÜ, 12267932
Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn

Töö nr

2023-06-05

Volitatud arhitekt 7

Olav Remmelkoor

+372 506 9191

olav@projektikoda.eu

KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

(SK100_20230605_J34-K2-DP_Seletuskiri)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.1	Algamise korraldus.....	4
1.2.2	Olemasolev olukord	5
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetiline uuring	6
1.2.4	Üldplaneering.....	6
1.3	Planeeringualal kehtiv detailplaneering	6
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
2.1	Planeeringuala ulatus	6
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	7
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED	7
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
5	HOONESTUSALAD	8
6	EHITUSÕIGUS	8
6.1	Mõisted.....	8
6.2	Krundi pos 1 (32320 m ²), Jämejala tee 34 // Kase tee 2 ehitusõigus.....	8
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	9
7.1	Juurdepääsuteed.....	9
7.2	Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.....	9
7.2.1	Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised.....	9
7.2.2	Planeeritud kruntide olmevee varustus ja reovee ärajuhtimine	9
7.2.3	Tulekustutusvee saamine	9
7.2.4	Sademevee ärajuhtimine.....	9
7.3	Elektrivarustuse rajatised	10
7.3.1	Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid.....	10
7.3.2	Planeeritud kruntide elektrivarustus.....	10
7.3.3	Päikeseelektrijaamade rajatised	10
7.3.4	Välisvalgustuse rajatised	10
7.4	Soojavarustuse rajatised	10
7.5	Sidevarustuse rajatised.....	11
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	11
8.1	Üldosa	11
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel.....	12
8.2.1	Tingimused hoonetele	12
8.2.2	Tingimused rajatistele	12
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	12
9.1	Üldosa	12
9.2	Riigi kõrvalmaanteed	13
9.3	Planeeritud arendusest lähtuv liikluskorraldus.....	13
9.4	Parkimine	14
9.5	Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele	14
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	15
10.1	Haljastus	15
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus	15
11	TULEOHUTUSKUJAD JA TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	15

12	KESKKONNATINGIMUSED	PLANEERINGUGA	KAVANDATU	
	ELLUVIIMISEKS			16
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang			16
12.2	Müra			16
12.3	Vibratsioon.....			16
12.4	Radoonioht.....			16
12.5	Insolatsioonitingimused.....			17
12.6	Saasterisk			17
13	PLANEERINGU ELLUVIIMINE			17

B JOONISED

1. Põhijoonis 1 : 1000 (*JN100_20230605_J34-K2-DP_pohijoonis.pdf*)

C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldus nr 249, Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise koos lisadega
(*Lisa1-2023-05-23_dp340_algamise_korraldus.pdf*, *Lisa1-2023-05-23_dp340_lisa1.pdf*, *Lisa1-2023-05-23_DP340_lisa2_LS.pdf*)
2. Transpordiameti 15.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/11653-2, Seisukohtade väljastamine Viljandi vallas Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu koostamiseks
(*Lisa2-2023-06-15_TRAM_seisukoht.pdf*)
3. AS ESRO kaugküttevõrguga liitumisleping nr. 36-06
(*Lisa3-AS_ESRO-liitumisleping_12072006.pdf*)
4. Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping koos isikliku kasutusõigusega koormatava ala plaaniga
(*Lisa4-Elekter_IKÕ_07062012.pdf*)
5. Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping koos koormatava maa-ala plaaniga
(*Lisa5-Elekter_IKÕ_21122021.pdf*)
6. Tugiplaan 1 : 1000
(*Lisa6-20230605_J34-K2-DP_tug.pdf*)
7. 3d-illustratsioonid
(*Lisa7-20230605_J34-K2-DP_tug.pdf*)
8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
(*Lisa8-Tehnilised-Tingimused-461754.pdf*)
9. Telia Eesti AS tehnilised tingimused
(*Lisa9-dokumentatsioon_N21426.bdoc*)
10. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 38500414
(*Lisa10-dokumentatsioon_DP3673.asice*)
11. Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Enefit Connect OÜ kooskõlastus nr 3933156810
(*Lisa11-ELVKK Jamejala tee 34_Kase tee 2, Jamejala kula, Viljandi linn (dp).bdoc*)
12. AS ESRO 13.12.2023 kiri nr 194 „Tehnilised tingimused soojatrasside kavandamiseks detailplaneeringu koostamisel. SOOJAVARUSTUS“
(*Lisa12-TT Jämejala tee 34 detail (dets 23).asice*)
13. AS ESRO kooskõlastus
(*Lisa13-ESROKK_20230605_J34-K2-DP.ASICE*)
14. Aktsiaselts Viljandi Veevärk 19.12.2023 e-kiri „RE: Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu kooskõlastuse taotlus“
(*Lisa14-VeevärkKK_RE Jämejala tee 34 Kase tee 2 detailplaneeringu kooskõlastuse taotlus.msg*)

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav muu hulgas üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algatamise korralduse lisaga 2, Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonisel JN100 kujutatud krundisest tehnovarustust ja liikluskorraldust illustreeriva lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topogeodeetiline uuring, üldplaneering, sõlmitud asjaõiguslepingud ja olemasolevad muud kitsendused ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

1.2.1 Algatamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 249, Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (vt lisa 1).

Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad on seatud algatamise korralduse lisaga 2:

„... 1. Ehitusõigus

1.1 Krundi kasutamise sihtotstarve - Sotsiaalhoolekandeametuse maa (ÜP).

1.2 Hoonete suurim lubatud arv krundil - Määrata detailplaneeringuga.

1.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundil - Määrata detailplaneeringuga.

1.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil - Määrata detailplaneeringuga.

1.5 Hoonete suurim lubatud sügavus krundil - Tingimusi ei seata.

2. Muud nõuded

2.1 Detailplaneeringu ülesanded - Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12, ja 17 sätestatud ülesanded.

2.2 Uuringute vajadus - Vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine. Uuringute vajaduse võib KOV täiendavalt otsustada ametkondade poolt väljastavate seiskohtade ja/või detailplaneeringu eelnõu alusel. Uuringute eest tasumine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustus.

2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine - Planeeringuala kruntideks jagamist mitte ette näha.

2.4 Hoonestusalad - Määrata detailplaneeringuga. Hoonestusala kaugus piirneva katastriüksuse piirist minimaalselt 4 m, riigiteega külgnevas lõigus vastavalt Transpordiameti lähtesisukohtadele. Nende puudumisel teekaitsevööndi piiril või kooskõlas alal seni kehtiva hoonestusala piiril.

2.5 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused - Määrata detailplaneeringuga.

2.6 Tehniline taristu - Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul.

2.7 Liikluskorraldus - Juurdepääs planeeringualale olemasolevatelt juurdepääsudelt või kooskõlas Transpordiameti poolt väljastatavate lähteseiskohtadega.

2.8 Haljastus ja heakord - Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalasiid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus.

2.9 Krundi piirid - Piirdeaedade/hekkide vajadus näha ette detailplaneeringuga.

2.10 Servituudi seadmise vajadus - Vajadusel näha ette detailplaneeringuga.

2.11 Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus - Kui detailplaneering koostatakse mittekooskõlas käesolevate lähteseiskohtadega või detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised (edaspidi koos ka rajatised), siis peab koostama planeeringu eelnõu/eskiislahenduse ja selle esitama seisukohavõtuks Viljandi Vallavalitsusele.

2.12 Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks - Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb detailplaneering esitada vallavalitsusele digitaalselt, elektrooniliselt *.pdf formaadis ja ühes eksemplaris paberil. Digitaalsed vorminõuete failid tuleb esitada enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringu kooskõlastamine tehnovõrkude omanikuga on planeeringu koostamisest huvitatud isiku/planeeringu koostaja kohustus.

3. Ajakava ning kaasamine ja koostöö

3.1 Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava - Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2023 – 2025 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata kohalikule omavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama kohalikule omavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.

3.2 Koostöö valitsusasutustega - Detailplaneering koostatakse koostöös Transpordiameti ja Päästametiga. Täiendavalt kaasatakse ametkondi, kui detailplaneeringu sisust nähtuvalt tekib selleks vajadus.

3.3 Kaasatavad isikud - Planeeringu koostamisse kaasatakse töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse. Samuti katastriüksuste 62901:003:0054 (Õuna tee 2), 62901:003:0056 (Õuna tee 4), 62901:003:0220 (Kase tee 8 // Pärna tee 3), 62901:003:0390 (Jämejala tee 32), 62901:003:0037 (Kase tee), 62901:003:0008 (24147 Jämejala tee) omanikud. Teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada.“

1.2.2 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord planeeringualal on kajastatud lisal 6, Tugiplaan.

Planeeringuala asub Jämejala külas ja piirneb: põhjast ja kirdest Kase tee 8 // 10 // Pärna tee 3 (Viljandi Maakonnahaigla) ühiskondlike ehitiste maaga, idast üksikelamu elumumaaga, lõunast riigi kõrvalmaantee 24147 Jämejala tee transpordimaaga ja läänest riigi kõrvalmaantee 24146 Viljandi-Haigla (lähiaadress Kase tee) transpordimaaga. Maanteede vastasküljel asuvad üksikelamute elumumaad. Olemasolev krunt on ühtlase reljeefiga, maapinna kaldega on edelasse.

Planeeringuala hoonestuslaad on vabaplaneeringuline. Kinnistu hooned on riigimaanteedest osaliselt eraldatud haljastusega, hoonemahud on teega paralleelselt ja risti.

Kinnistu hoonetele on iseloomulik madala kaldeline viilkatus (ca 23°), naabruses paiknev elamuhoonestus on traditsioonilise viilkatusega. Haigla hooned on O-kaldelise katusega.

Kase tee servas asub planeeritaval kinnistul ca 2,5 - 3 m laiune kergliiklustee.

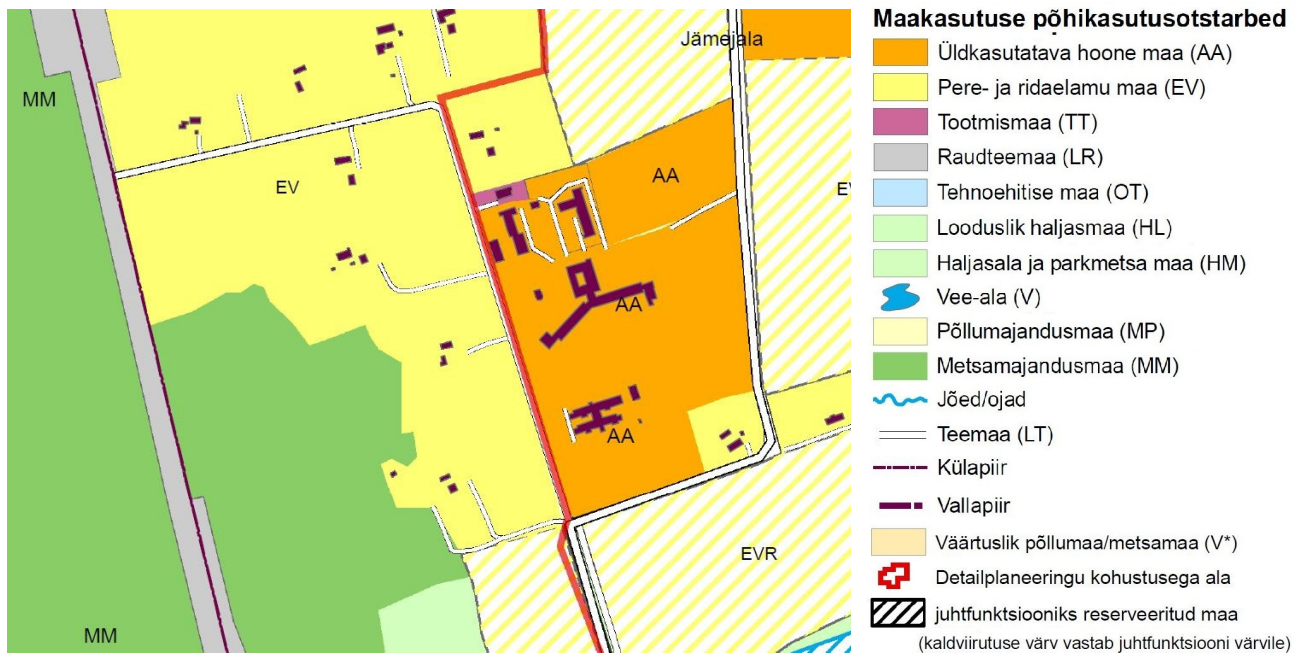
Jämejala tee 34 // Kase tee 2 on asula tehnovõrkude baasil varustatud elektriga, sidega, olmeveega ja kanalisatsiooniga ning kaugküttega.

1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Ricabell OÜ tööd nr ATG-23058, Viljandi maakond Viljandi vald Jämejala küla. Jämejala tee 34 // Kase tee 2 lähiala geodeetiline alusplaan, 27.07.2023, koordinaadid L-Est97, kõrgus EH2000 süsteemis. Topo-geodeetiline uuring on koostatud vahetult enne detailplaneeringu koostamisele asumist ja on aktuaalne.

1.2.4 Üldplaneering

Planeeringualal kehtib üldplaneeringuna Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13, „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering (edaspidi ka üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringu kaardi 5.2, „Maakasutuse põhisihotstarbed. Maade reserveerimine. Väljavõte detailplaneeringu koostamise kohustusega alast. Jämejala küla“ järgi on planeeringuala põhikasutusotstarbeks Üldkasutatava hoone maa (AA).



Skeem 1 - Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu kaardist 5.2

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

1.3 Planeeringualal kehtiv detailplaneering

Sama planeeringuala kohta on Pärsti Vallavalitsuse 29.10.2007 korraldusega nr 464 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud „Viljandi Lasteabi Keskuse kinnistu detailplaneering“ Proff Projekt OÜ töö nr PP-01/2006).

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusele nr 249, Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise koos lisadega lisatud asendiplaanil (vt lisa Lisa1-2023-05-23_dp340_lisa1.pdf). Planeeringuala suurus on 32320 m² ning planeeringuala haarab olemasolevat katastriüksust Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) (vt lisa 6, Tugiplaani).

2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta krundil kehtivat ehitusõigust ja määrata ehitusõigus uue plaanitava peahoone ehitamiseks. Lahendus vastab taotleja poolt algatamise otsuse tegemiseks avaldatud soovile.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 12) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 17) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus lähtub huvitatud isiku eesmärkidest.

Lahenduse sisuks on:

- Sihtasutus Perekodu uue keskusehoone planeerimine ja ehitamine;
- uue keskusehoone toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning parkimisalade võimalike asukohtade määramine.
- olemasoleva keskusehoone lammutamine ja selle asukohas õue-ala arendamine.
Õue-ala arendamine sisaldab perekodule vajalike väikehoonete ehitamist ja mitmekesiste vabaõhutegevuste jaoks atraktsioonide rajamine (erinevate lahendustega kiiged, ronimisatraktsioonid, liumäed ja tegevuskeskused, pallimängu ja kaugushüppe ala, liiklusrajad jalgratastega sõitmiseks, ala kastiaianudusega tegelemiseks).

Lahendus vastab Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 249 „Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ püstitatud lähteseisukohtadele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on kooskõlas piirkonna üldise arenguvisioniga ja täpsustab Viljandi valla üldplaneeringut lähiaastate tegevuste osas.

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev katastriüksus Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) säilib muutumatul kujul.

Krundi tähis	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1 Jämejala tee 34 // Kase tee 2	32320	ÜP - sotsiaalhoolekandeametuse maa

5 HOONESTUSALAD

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

Hoonestusala paiknemine ja mõõtmed vt joonisel JN100, Põhijoonis.

Krundi tähis	Hoonestusala tähis	Hoonestusala pindala m ²	Hoonestusala eesmärk
pos 1	h 1	3116	uue keskusehoone ehitamine
	h 2	1017	kõrvalhoonete (Kuur, Kelder) asukoha määramine, uute hoonete ehitamine
	h 3	454	hoone Perekodu Nr 1 asukoha määramine
	h 4	454	hoone Perekodu Nr 2 asukoha määramine

6 EHITUSÕIGUS

6.1 Mõisted

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

„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 taldmikki;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni 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.

6.2 Krundi pos 1 (32320 m²), Jämejala tee 34 // Kase tee 2 ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÜP - sotsiaalhoolekandeasutuse maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **7**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **5000 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **hoonestusala h1 - 10,5 m maapinnast
hoonestusala h2 - 8,5 m maapinnast
hoonestusala h3 - 8,5 m maapinnast
hoonestusala h4 - 8,5 m maapinnast**

7 EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukohad.

Joonistel kujutatud hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht on illustreeriva iseloomuga ja asukoha täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Riigiteede mahasõitude (avalikule teele juurdepääsuteede) asukohti ei ole planeeritud muuta.

7.1 Juurdepääsuteed

Planeeringualale mahasõiduks on kasutatud olemasolevaid ristumiskohti riigi kõrvalmaantee nr 24147 Jämejala tee 2,00 kilomeetril ja riigi kõrvalmaantee nr 24146 Viljandi-Haigla tee 0,53 kilomeetril.

Planeeritud juurdepääsuteed vt joonisel JN100. Juurdepääsuteed on planeeritud tolmuvaba kattega.

7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised

7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised

Planeeringualal asuvad olemasolevaid hooneid varustavad ühisveevärgi torustikud.

Ühisveevärgi torustikel on kaitsevöönd: ühisveevärgi ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus ja reovee ärajuhtimine

Katastriüksus Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) on liitunud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Liitumispunktid paiknevad katastriüksuse sees, Jämejala tee ja Viljandi-Haigla tee ristmiku läheduses.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud koostöös Aktsiaseltsiga Viljandi Veevärk. Planeeritud lahenduses säilivad olemasolevad liitumispunktid. Liitumispunktid on planeeritud avaliku teemaaga ühises ruumis, mida ei piirata piirdeaiaga ja liitumispunktid on vabalt teenindatavad.

Samuti säilitatakse olemasolevad krundisisised torustikud hooneteni (vt joonisel JN100).

Detailplaneering on kooskõlastatud Aktsiaselts Viljandi Veevärk poolt (vt lisa 14).

7.2.3 Tulekustutusvee saamine

Hoonete välise tulekustutusvee saamine on planeeritud planeeringuala lõunanurgas, Jämejala tee ja Viljandi-Haigla tee ristmiku läheduses, asuvast tuletõrjevee hüdrantist ühisveevärgi torustikul (vt joonisel JN100).

Ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

7.2.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega lõuna-edelasuunas. Maapinna reljeefi tõttu ei kogune sademevesi riigitee kraavidesse.

Katastriüksuse Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) sademevesi kogutakse torustikega ja suunatakse katastriüksuse edelaosas olevasse sademevee tiiki. Tiigist on maa-aluse torustikuga ülevool lõunasuunas.

Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus säilib.

Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.

7.3 Elektrivarustuse rajatised

7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid

Olemasolev maakaabelliinide koridor paikneb riigimaantee Viljandi Haigla tee kinnistupoolsel küljel, planeeritaval katastriüksusel.

Planeeringualal asuvad olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluvad jaotusseade ja elektri maakaabelliinid. Rajatistest põhjustatud kitsenduste ulatus vt joonisel Lisa 6, Tugiplaan.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10:

„ ... (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

... (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest“.

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses <https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine> kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektil taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalil aadressil <https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevoodis-tegutsemiseks>.

7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 461754 (vt lisa 8).

Riigimaantee Viljandi Haigla tee kinnistupoolsel küljel (planeeritaval katastriüksusel) paikneva maakaabelliinide koridori osas muudatusi planeeritud ei ole. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Olemasolevalt on planeeringuala elektrivarustus tagatud katastriüksusel asuva alajaama ja jaotusseadme Pille:Viljandi baasil.

Katastriüksuse Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) olemasolev liitumispunkt asub põhjapoolse sissesõidutee servas, liitumiskilbis 1LK:90576LK. Elektrivarustuse liitumispunkti ei ole planeeritud muuta.

Hoonete Perekodu Nr 1 ja Perekodu Nr 2 elektrivarustuse osas ei ole muudatusi planeeritud.

Uue keskusehoone elektrivarustus tagatakse olemasolevast liitumispunktist uue hooneni rajatava maakaabelliiniga.

Detailplaneering on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Enefit Connect OÜ poolt (vt lisa 11, kooskõlastus nr 3933156810).

7.3.3 Päikeseelektrijaamade rajatised

Planeeritud on päikeseelektrijaamade rajamine:

- uue keskusehoone katustel ja välispiiretel;
- maapealse rajatisena katastriüksuse kirdeosas ja krundi põhja ja idapiiri piirdeaedadel.

7.3.4 Välisvalgustuse rajatised

Olemasolevad valgustusmastidel välisvalgustuse rajatised säilivad, parkimisalal on planeeritud mastide ümbertõstmine.

Planeeritud on täiendavate välisvalgustuse mastide paigaldamine vastavalt muutuvale õue-ala kasutusele.

7.4 Soojavarustuse rajatised

Kinnistut läbib olemasolev maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem soojatrass J14PVTV1.

Olemasolev keskusehoone on varustatud kaugküttega 12.07.2006 AS ESRO-ga sõlmitud liitumislepingu nr 36-06 (vt lisa 3) alusel maakonnahaigla kinnistult lähtuva maa-aluse soojatorusti-

kuga (alla 200 mm soojatrass J13.2TV1).

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 11. Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd:

„... (1) Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- 1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.“

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on AS ESRO 13.12.2023 kiri nr 194 „Tehnilised tingimused soojatrasside kavandamiseks detailplaneeringu koostamisel. SOOJARAVARUSTUS“.

Katastriüksuse hoonete kütmine on planeeritud kaugküttega liitumise baasil ja samuti lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

Planeeritud on eelisoleeritud soojatrasside ehitamise võimalus maa- aluse soojatorustiku 200 mm ja suurem J14PVTV1 Jämejala tee poolsest magistraaltrassi soojakaevust hoone soojasõlmeni.

Soojatorustik on planeeritud maa-alusena II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudest (kaks eraldi isoleeritud toru). Planeeritud soojatorustikul on kaitsevöönd 2 m kaugusel äärmise toru isolatsiooni välispinnast. Torustiku koormus, läbimõõt ja hoone ühendustorustiku täpne asukoht määratakse tööprojekti staadiumis. Soojavarustuse aluseks on AS ESRO väljastatud liitumistingimused.

Detailplaneering on kooskõlastatud AS ESRO poolt (vt lisa 13).

7.5 Sidevarustuse rajatised

Planeeringualal asuvad olemasolevalt Telia Eesti AS-le kuuluvad sideehitised. Rajatistest põhjustatud kitsenduste ulatus vt joonisel Lisa 6, Tugiplaan.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38357054 (vt lisa 9).

Olemasolevalt on katastriüksuse Jämejala tee 34 // Kase tee 2 (62901:003:0250) sidevarustus tagatud katastriüksusel loodenurgas olevast sidekanalisatsiooni kaevust PLN125.

Sidevarustuse liitumispunkti ei ole planeeritud muuta.

Uue keskusehoone sidevarustus tagatakse vastavalt tehnilistele tingimustele olemasolevast liitumispunktist PLN125 uue hooneni rajatava maakaabelliiniga.

Lisaks kehtivatele õigusaktidele lähtuda ehitusprojekti koostamisel Telia Eesti AS nõuetest:

- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele";
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.";
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Detailplaneering on kooskõlastatud Telia Eesti AS poolt (vt lisa 10, kooskõlastus nr 38500414).

8 EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

8.1 Üldosa

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel JN100, Põhijoonis.

Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Hoone tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Ehitussoovi korral tuleb hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist tuleb vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja standarditele tagada tuleohutusnõuded, sh tuleb tagada tule leviku tõkestamine, hoone jagamine tuletõkkeseksioonideks ning hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel

8.2.1 Tingimused hoonetele

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded.
- Uute hoonete püstitamine tuleb projekteerida planeeringuala hoonestust kui tervikut arvestades, st iga uue hoone projekteerimisel tuleb projekti arhitektuuriosa koostajal arvestada, et hoone sobituks juba olemasolevate hoonete kuju ja paigutusega.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning ühiskondlikele hoonetele sobival arhitektuursel tasemel.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0°- 30°.
- Hooned on planeeritud paigutada olemasolevatel valitsevatel hoonestussuundadel.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja sobiva kvaliteeditasemega.
- Ehitusseadustikuga mitte reguleeritud alla 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitiste (nt aiapaviljon) paigutamine on lubatud ka väljaspool hoonestusala tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast.

8.2.2 Tingimused rajatistele

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kujasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.
- Perekodu krundile on kirdeosas planeeritud maapealse päikeseelektrijaama ehitamine. Päikeseelektrijaama planeeritud võimsus on 15-20 kW.
- Perekodu krundile on planeeritud rajada piirdeaiaid, mis ei lase lastel juhuslikult sattuda teede maa-alale. Piirdeaiaid on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on riigimaantee poolsed krundipiirid, kus piirdeaiaid on planeeritud välja kujunenud kaugusele (vt JN100).

Kruntide piiretena ei ole lubatud läbipaistmatute puit-, kivi või metallpiirete rajamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud piiretele, mis asuvad krundi sees ning krundi põhja ja idapiiril. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile. Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva liikluskorralduse lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik. Juurdepääsude asukohti ei ole planeeritud muuta.

Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Vallavalitsus lähteseisukohad Transpordiametilt ja amet väljastas seisukohad Viljandi vallas Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu koostamiseks 15.06.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/11653-2 (vt lisa 2). Lahenduse vastavus lähteseisukohtadele vt punktis 9.5.

9.2 Riigi kõrvalmaanteed

Planeeringuala piirneb riigi kõrvalmaanteedega nr 24146 Haigla tee km 0,44-0,61 ja nr 24147 Jämejala tee km 1,92-2,12. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 476 autot ja 1353 autot. Liiklus teedel on kahe-suunaline.

Riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kaitsevööndi ulatus on kantud planeeringu joonistele JN100, Põhijoonis ning Lisa 6, Tugiplaan.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Riigitee kaitsevööndisse uusi hooneid planeeringuga ette ei nähta. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringualale riigiteedelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevaid ristumiskohti riigi kõrvalmaantee nr 24147 Jämejala tee 2,00 kilomeetril ja riigi kõrvalmaantee nr 24146 Viljandi-Haigla tee 0,53 kilomeetril. Planeeritud juurdepääsuteed vt joonisel JN100, Põhijoonis.

Põhijoonisele JN100 on kantud riigimaantee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavalt Transpordiameti juhendi „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ (kinnitamine 11.03.2022 nr 1.1-7/22/64) 4. peatükile.

Riigi kõrvalmaantee nr 24146 Haigla tee ristumiskoht

Projektkiirus on 50 km/h, liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas,

Liitumisnähtavused: LN2=7 m, LN1 nii paremale kui ka vasakule=80 m.

Riigi kõrvalmaantee nr 24147 Jämejala tee ristumiskoht

Projektkiirus on Haigla tee ristmikust kuni ristumiskohani 90 km/h ja ristumiskohast edasi 50 km/h, liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas,

Liitumisnähtavused: LN2=7 m, LN1 paremale=190 m ja vasakule=80 m.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb ehitusprojektis vastava vajaduse korral kirjeldada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) kavandatavad leevendusmeetmed.

Vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ tuleb riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnata ja vajadusel kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena leevendavad meetmed. Detailplaneeringu koostamisel on hinnatud olemasolevat liiklust, sh liikluskoosseisu ning kaalutud leevendavate meetmete vajadust. Olemasolevalt on hoonete ja riigiteede vahel kõrghaljastus, mis on planeeritud säilitada. Jämejala tee ja uue keskusehoone vahele on planeeritud rajada kelgumägi, kõrgusega ca 2 m maapinnast.

Leevendusmeetmed tagab huvitatud isik. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehitusprojekti koostamisel müra normtasemed hoonete siseruumides tagada hoonete konstruktsioonide valikuga.

9.3 Planeeritud arendusest lähtuv liikluskorraldus

Planeeritud on olemasoleva perekodu keskusehoone asendamine kaasaegsema ruumilahendusega, tänapäevasemate tehniliste lahendustega ja energiatõhusama hoonega. Hoone kasutusotstarve ei muutu ja tulevaste kasutajate arv ei erine oluliselt praegusest olukorrast. Seetõttu ei kaasne

arendusega liiklussageduse kasvu ja liikluskooesseisu, mis oluliselt mõjutaksid riigitee ristumiskohtade läbilaskevõimet. Riigitee olemasolevat liikluskorraldust ei ole planeeritud muuta. Sõidukite liikluse ja parkimise ruumivajadus on planeeritud vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.

Vastavalt Transpordiameti 15.06.2023 kirjale nr 7.2-2/23/11653-2 „Seisukohtade väljastamine Viljandi vallas Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu koostamiseks“ (vt lisa 2) Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

9.4 Parkimine

Detailplaneeringu koostamise käigus on: analüüsitud parklate liiklusmõju, täpsustatud parkimismormatiiv ja selgitatud ehitusõigusest tulenev parkimiskohtade vajadus, kavandatud parklate mõõdud ja liigendamine, lahendatud parklate liikluskorraldus ja liitumine teedega.

Sõidukite parkimine on planeeritud tagada oma kinnistul, teevälistes parklates.

Planeeritud parklate kasutamine ja parkimiskohtadele manööverdamine ei eelda ega vaja riigiteel parkimist ja tagurdamist.

Hooldusasutuse parkimismormatiiv vastavalt EVS 843 Linnatänavad (punkt 9.2.3, tabel 9.1, väikeelamute ala) on 1 parkimiskoht hoone 170 m² suletud brutopinna kohta.

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 5000 m².

Põhijoonisel kujutatud planeeritud illustratiivne parkimiskord kajastab 48 parkimiskohta, mis võimaldab hooneid suletud brutopindalaga 8160 m². Ehitusprojektis tuleb kirjeldada parkimismormatiivi tagamine, teha hoonete projekteeritud kasutusotstarbele ja brutopindalale tuginev parkimisarvutus. Parkimise lahendus peab sisalduma ehitusprojekti asendiplaanil.

9.5 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele

- Juurdepääsudena on planeeritud kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigiteel. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. (vt punktis 9.2)
- Määratud on planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted. Planeeritud tegevusega ei kaasne liiklussageduse olulist kasvu. (vt punktis 9.3)
- EhS § 71 kohane riigitee kaitsevöönd on kajastatud punktis 9.2 ja joonisel JN100, Põhijoonis.
- Riigitee kaitsevööndis keelatud tegevused ja piirangud on kajastatud punktis 9.2.
- Vastavust valla üldplaneeringule on kajastatud seletuskirja punktis 1.2.4.
- Riigitee nr 24146 Haigla tee on ühendusteeks Viljandi linna ja maakonnahaigla vahel. Riigitee servas on planeeringualal olemasolev, sõiduteest ohutusribaga eraldatud jalgteed kergliiklularistu kavandamise juhendile vastava laiusega 2,0 - 2,3 m. Jalgteed on planeeritud säilitada muutmata kujul.
- Parkimine on planeeritud lahendada oma kinnistul. (vt punktis 9.2)
- Riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad on kirjeldatud punktis 9.2 ja kantud joonisele JN100, Põhijoonis. Metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimise vajadus puudub.
- Joonisel JN100, Põhijoonis on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigiteedel uusi tehnovõrke ei ole planeeritud.
- Seletuskirjas (vt punktis 7.2.5) on käsitletud ning joonisel JN100 näidatud planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevee käitlemise rajatised on olemasolevalt välja ehitatud ja muudatusi ei ole planeeritud. Sademevee juhtimist riigiteede maaüksustele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.
- Kinnistu omanik kavandab planeeringu elluviimist ühes ehitusjärjekorras. Olemasolevaid nähtavust piiravaid takistusi (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) riigimaantee ristumistel ei ole.
- Planeeringu elluviimist kavandatakse arendaja vahenditest. Punktis 9.3 on kajastatud, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

- Detailplaneeringu koostamise aluseks teostatud topo-geodeetiline mõõdistus on piisava ulatusega planeeringulahenduse, sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms sobivuse hindamiseks.
- Riigitee kaitsevööndis olemasolevate rekonstrueeritavate parklate ja olemasoleva sademevee tiigi ning kinnistul planeeritud hoonestusalade kaugused riigitee kätte servast on kantud joonisele JN100, Põhijoonis. Hoonestus on planeeritud tee kaitsevööndist väljapoole.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhiseid riigiteede numbreid ja nimetusi.
- Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise vajadus on kirjeldatud punktis 9.2.
- Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Lisatud on selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. (vt punktis 9.2)

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Haljastus

Planeeringualal on olemasolev kõrghaljastus: riigiteid ääristavad puuderivid, puudegrupid kinnistu edelaosas ja üksikpuud kinnistul.

Säilitada on planeeritud riigiteid ääristavad puuderivid ja puudegrupid kinnistu edelaosas ning kõrghaljastus krundil, mille likvideerimiseks puudub otsene vajadus. Eemaldada on planeeritud üksikud puud, mis jäävad ette uue keskusehoone ehitamisel.

Planeeritud on täiendavalt rajada kõrghaljastus kinnistu põhjapiiril ning eraldada parkimisala ja mänguväljakute ala täiendava kõrg- ja madalhaljastusega.

Joonistel kujutatud puude paiknemine on illustratiivse tähendusega. Üksikpuude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Üksikpuude raiumiseks loa taotlemise ning selle andmise tingimused ja kord on reguleeritud Viljandi Vallavolikogu 25.05.2023 määrusega nr38 „Raieloa andmise tingimused ja kord“.

Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist ning riigiteele vajalikku külgnähtavust ja vaba ruumi nõuet. Maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehniiniist.

10.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus

Territooriumi heakorrastus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

Õuealal olevad teed ja platsid projekteerida lihtsalt hooldatavate katetega, vältida astmetega üleminekuid ja teravaid nurki.

Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.

Keskusehoone ja perekodude jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitud olemasoleva lepingu alusel.

Jäätmekonteinerite asukoht on planeeritud hoone Perekodu Nr 1 juures oleva parkimisala lähedal ehitatava Jäätmemaja baasil. Jäätmemaja tuleb kajastada uue keskusehoone ehitusprojektis.

11 TULEOHUTUSKUJAD JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

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

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning asjakohastest standarditest.

Planeeringus on ehitusloakohustuslike hoonete tuleohutuskujad naaberhoonetest (8 m) tagatud hoonestusalade planeeritud vahekaugusega.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut ja ka hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.

Hoonete tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojektis.

12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

12.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneering ei näe ette kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulist keskkonnamõju või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse.

Detailplaneeringu algatamisel Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 249, „Jämejala tee 34 // Kase tee 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu vajadus puudus ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Planeeringu kavandatava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

12.2 Müra

Piirkonna liikluskoormus ja sellega seotud liiklusrüüri tase planeeringu realiseerimisega ei suurene. Liiklusest põhjustatud müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Lubatud ekvivalentmüra tasemed elu- ja magamisruumides on 40 dB päeval ja 30 dB öösel.

Elu- ning magamisruumide kavandamisel 61-65 dB liiklusrüüri tsoonis tuleb rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet minimaalselt 40 dB.

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid mürasummuteid.

Õhksoojuspumpade välisosade paigalduskohtade valimisel lähtudes Terviseameti 20.05.2019 kirjast nr 9.4 3/19/2597-1, „Koostööettepanek õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringute ennetamiseks“.

12.3 Vibratsioon

Planeeringualale kanduv liiklusest tingitud vibratsioon lähtub riigimaanteedelt ja jääb teede kujust, piiratud kiirusest ja liikluskoosseisust tingituna eeldatavalt normatiivide piiresse.

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

12.4 Radoonioht

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

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Ehitusprojekti koostamise aluseks on vajalik teha radooniuring ning vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840, „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

12.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Hoonete asukoht ja asetus ei takista normatiivset katkematut insolatsiooni (otsese päikesevalguse pääsemist ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

12.6 Saasterisk

Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna saasteriski.

Olemasoleva hoone lammutamisest ja uue hoone ehitustegevusega tekkivate jäätmete käitlemine tuleb kirjeldada ehitusprojekti koosseisus esitatavas jäätmekavas.

13 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kinnistu omanikul on võimalus planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil selleks tekib tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine (sh kaugküttetorustiku rajamiseks).

KOOSTAS

/digitaalalkiri/
Olav Remmelkoor
5069191