

**Viiratsis kinnistu Tiigi tn 9
DETAILPLANEERING
(kovID DP343)**



Koostamise korraldaja:	Viljandi Vallavalitsus
Huvitatud isik	Kerner Capital OÜ Registrikood 16205069 Sakala tn 50, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70104 Viljandimaa
Kontaktisik:	Markus Kerner markus@kerner.ee
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr Versioon	2023-09-14 V03 27.01.2024
Planeerija	Kalle Kadalipp Volitatud arhitekt 7 (kutsetunnistus 166917) kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamise korraldus.....	4
1.3	Geodeesia.....	6
1.4	Üldplaneering.....	6
1.4.1	Planeeringualal kehtiv üldplaneering.....	6
1.4.2	Koostatav Viljandi valla üldplaneering.....	6
1.5	Kehtivad detailplaneeringud.....	7
2	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	7
3	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS.....	7
4	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	8
6	KRUNDI HOONESTUSALA.....	8
7	KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	8
7.1	Krundide kasutamise sihtotstarbed.....	8
7.2	Hoonete suurim lubatud arv.....	8
7.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	8
7.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus.....	9
7.5	Hoonete lubatud sügavus.....	9
8	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED.....	9
9	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED.....	9
10	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	10
10.2	Krundile pääs.....	10
10.3	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus.....	10
11	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
11.1	Haljastus.....	10
11.2	Heakorrasutus, PRÜGI KOGUMINE.....	11
12	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
13	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE.....	11
13.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised.....	11
13.2	Veevarustus.....	11
13.3	Tuletõrje veevarustus.....	12
13.4	Heitvee kanalisatsioon.....	12
13.5	Sademevee ärajuhtimine.....	12
13.6	Elektrivarustus.....	12
13.7	Sidevarustus.....	13
13.8	Soojavarustus.....	13
14	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED.....	14
14.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	14
14.2	Müra ja vibratsioon.....	14

		3/16
14.3	Välisõhu kvaliteet	14
14.4	Radoonioht	15
14.5	Insolatsioonitingimused	15
14.6	Energiatõhusus	15
15	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	15
16	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	15
16.1	Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
16.1.1	Üldised nõuded	15
16.1.2	Tehnovõrkude kitsendused	16
16.2	Ohualad	16
17	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED	16
18	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	16

JOONISED:

1. Põhijoonis	JN100	M 1:500
2. Tehnovõrkude plaan	JN200	M 1:500

LISAD:

1. ML105	Situatsiooniskeem	M 1:3000
2. ML106	Tugiplaan	M 1:500
3. ML100	Fotod asukohast	
4. RI100	Illustreeriv joonis	
5. ML100	Tehnovõrkude paiknemise skeem	
6. MD201	Viljandi Vallavalitsuse 12.09.2023 korraldus nr. 423 „Tiigi tn 9 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;	
7. UU103	W Vara OÜ töö nr GD23148, 23. August 2023 „Viljandi vald, Viiratsi alevik, Tiigi tn 9 (89201:002:0045) geodeetiline alusplaan“, Viljandis, 2023. a.	
8. ML100	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 460803	
9. ML100	Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38327869	
10. ML100	Adven Eesti AS detailplaneeringu koostamise tingimused nr DP106-23	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi Vallavalitsus algatas 12.09.2023 korraldusega nr 423 detailplaneeringu Viiratsi alevikus Tiigi tn 9 katastriüksustel (katastritunnus 89201:002:0045). Detailplaneeringuala suurus on 1214 m². Planeeringuala katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringualale jääva kinnistu omanik on Kerner Capital OÜ.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov püstitada krundile 18 korteriga kortermaja.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja detailplaneeringu algatamise korraldusega.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 ALGATAMISE KORRALDUS

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 12.09.2023 korraldusega nr 423 (lisa 5).

Algatamisel seati järgmised lähteseisukohad:

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Korruselamumaa (EK)
1.2	Hoonete suurim lubatud arv krundil	2, sh 1 elamu
1.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	5 korrust. Määrata detailplaneeringus meetrites maapinnast ja absoluutkõrgusega.
1.5	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Tingimusi ei seata.

3. 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.
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Kruntideks jagamine ei ole lubatud.
2.4	Hoonestusalad	Määrata detailplaneeringuga. Tiigi tänava ääres lähtuda olemasolevast ehitusjoonest.

2.5	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Määrata detailplaneeringuga.
2.6	Tehniline taristu	Näidata joonisel liitumispunktid. Olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas.
2.7	Liikluskorraldus	Määrata detailplaneeringuga. Juurdepääs planeeringualale Tiigi tänavalt.
2.8	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga.
2.9	Krundi piirid	Piirdeaedade/hekkide vajadus käsitleda detailplaneeringuga. Avaliku tee poole ei või kavandada läbipaistmatut piiret ja piire ei või olla kõrgem, kui 1,5m.
2.10	Servituudi seadmise vajadus	Määrata detailplaneeringuga.
2.11	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu eelnõu koostamine ei kohustuslik, kui detailplaneeringu koostamisel lähtutakse väljastatud lähteseiskohtadest.
2.12	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb detailplaneering esitada Viljandi Vallavalitsusele digitaalselt, elektrooniliselt *.pdf formaadis ja ühes eksemplaris paberil. Digitaalsed vorminõuete failid tuleb esitada enne detailplaneeringu kehtestamist.

3 Ajakava. Kaasamine ja koostöö

3.1	Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava.	Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2023 – 2025 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata omavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama omavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
3.2	Koostöö valitsusasutustega	Detailplaneering koostatakse koostöös Päästeametiga. 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; * katastriüksuse 89201:002:0067 (Tiigi 7) omanikud; * Teised isikud planeerimisseaduse § 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

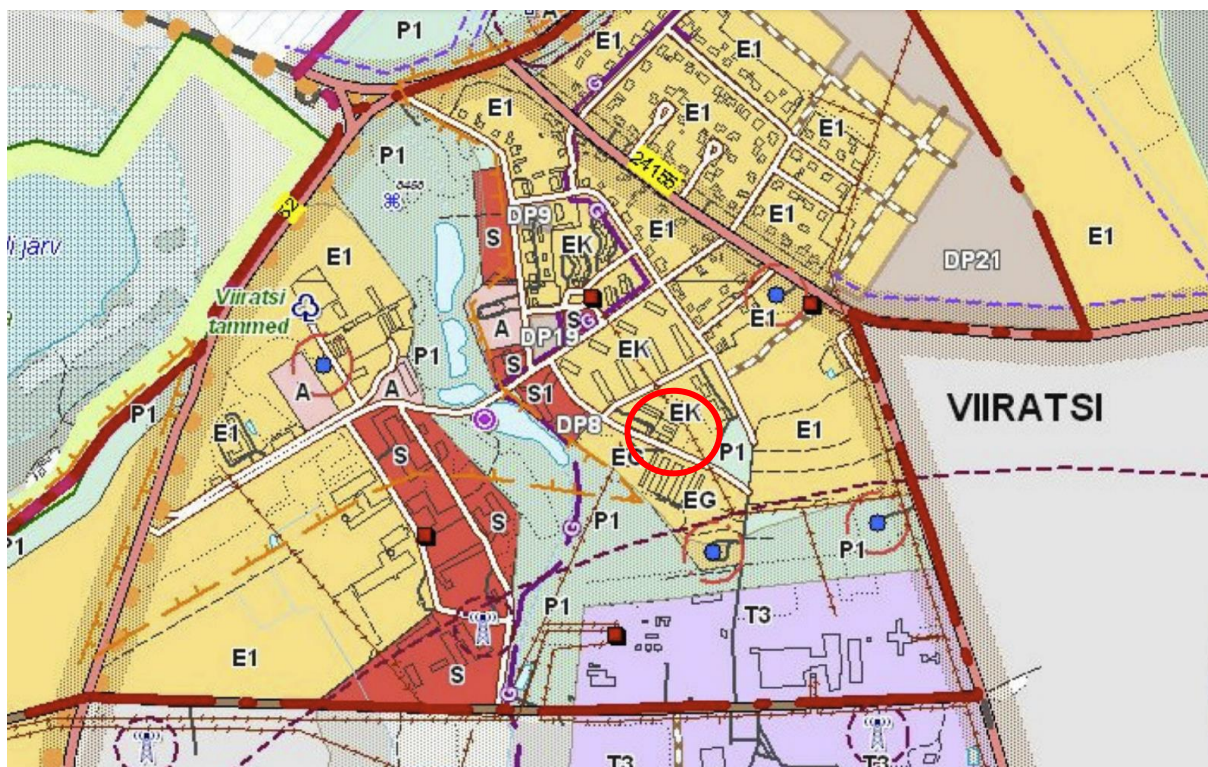
Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ töö nr GD23148 „Viljandi vald, Viiratsi alevik, Tiigi tn 9 (89201:002:0045) geodeetiline alusplaan“, Viljandis, 2023.

1.4 ÜLDPLANEERING

1.4.1 PLANEERINGUALAL KEHTIV ÜLDPLANEERING

Planeeringualal kehtib Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5, „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering (ENTEC AS töö nr 641/05).

Viiratsi valla üldplaneeringu kaardi järgi on planeeringuala põhisihotstarbeks (juhtotstarbeks) EK Kortere lamu maa.



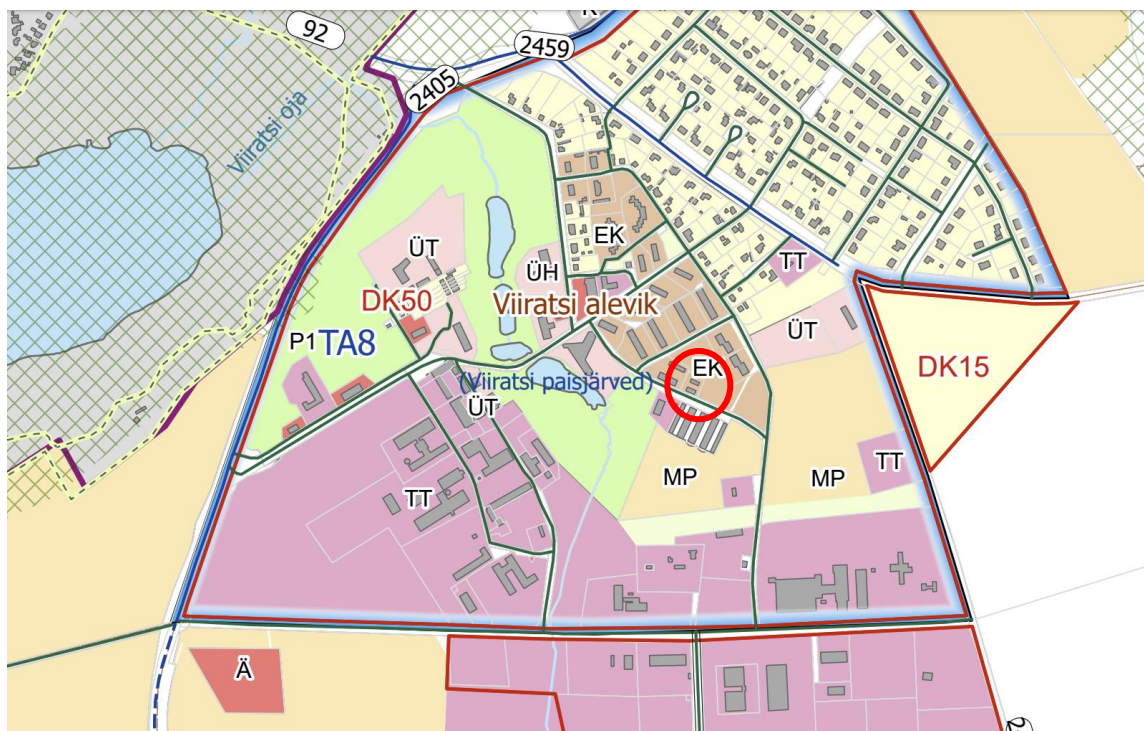
Skeem 1 Väljavõte Viiratsi valla üldplaneeringu kaardist

1.4.2 KOOSTATAV VILJANDI VALLA ÜLDPLANEERING

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on koostamisel Viljandi valla üldplaneering.

Üldplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi vallavolikogu poolt 25.04.2018 otsusega nr 69.

Koostatav üldplaneering on vastu võetud Viljandi vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.01.2021 kuni 28.02.2021. Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas. Koostatava üldplaneeringu versioonis 29.01.2021 on käesoleva detailplaneeringu planeeringuala juhtotstarveteks planeeritud korterelamu maa (EK).



Skeem 2. Väljavõte Viljandi valla üldplaneeringu kaardist (Joonis 2.3 Maakasutus. Jämejala, Viiratsi, Vana-Võidu, Saarepeedi, Pärsti piirkond)

Arvestades kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringu lahendust on detailplaneeringuga kavandatav vastavuses Viljandi valla ruumilise arengu eesmärkidega.

1.5 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile Tiigi tn 9 ehitusõiguse, hoonestusala ning arhitektuursete nõuete määramine kortermaja ning seda teenindavate ehitiste püstitamiseks juhindudes järgmistest ruumilise arengu peamistest eesmärkidest:

- Luua eeldused kasutajasõbraliku elukeskkonna ja piirkonna väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevad väärtused
- Lahendada korruselamu parkimisvajadus nii, et see ei häiriks liiklusvoogu Tiigi tänaval ega tekitaks konflikte naabritega.
- Vältida korruselamu negatiivset mõju looduskeskkonnale

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeringuala hõlmab katastriüksuse Tiigi tn 9 (kat 89201:002:0045) maa-ala. Detailplaneeringuala suurus on 1214 m².

Planeeritav ala on olemasolevana hoonestatud kahekorruselise korterelamu ja selle teenindamiseks (küttepuude hoidmiseks) mõeldud kuuriga. Ala, külgneb põhjast ja idast haljasmaaga. Kaugemale haljasmaa taha jäävad Sõpruse puiestee ja Ehitajate tee äärde 3 ja 5 korruselised korterelamud Lääne loodekaarest külgneb planeeringuala suuremahulise kahekorruselise (teise korruse moodustab väljaehitatud viilkatuse alune) punastest keraamilisest tellistest korterelamu ja selle amortiseerunud puidust abihoonega.

Lõunast piirneb planeeringuala Tiigi tänavaga ja sellest teisele poole jäävate garaažikompleksi hoonetega. Ala on reljeefilt väikese langusega lääne suunal. Ala on avatud kaugvaadetele Sõpruse ja Tiigi tänavatelt planeeringualast idas.

4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Planeeritavale alale korterelamu rajamine on loogiliseks jätkuks piirkonnas olemasolevale korterelamutele. Hoone kõrguse valikul tuleb arvestada kinnistul Tiigi tn 7 asuva elamu olemasoleva mahuga tekitamata ebaproportsionaalset üleminekut tänavafrendis. Krundile hoone(te) kavandamisel arvestada kaugvaadete avanemisega planeeritavale alale iga suunalt

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 va. hoonestusala ja Vana-Võidu tee vahelisel krundi osal, kus on keelatud määratud hoonestusala piiri ületav ehitustegevus. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundile ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse, rajatise ja istutada haljastust, puid ning põõsaid. Hoonestusala hoonestamine ei ole kohustuslik.

7 KRUNDI EHTUSÕIGUS

7.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks on määratud EK – Kortere lamumaa.

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 .2 eraldiseisvat hoonet (põhihoone ja abihoone).

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 hoonete ehitisealuseks pinnaks 510m² mis moodustab 42 % krundi pindalast.

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.

Peahoone lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) krundil on 83,00 m. Abihoonete kõrguse kriteeriumiks on mahuline sobivus piirkonda. Mahulise sobivuse otsustajaks on kohalik omavalitsus. Abihoone hoonestusalal maksimaalne kõrgus (EH2000) on 75,00 m.

7.5 HOONETE LUBATUD SÜGAVUS

Planeeringualale rajatavate hoonete lubatud sügavus on kuni 4 m planeeritud maapinnast.

8 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaegast (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva ehitusprojektiga määratava säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks. Samuti tagada kasutusvajalike kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende ehituseaegne kaitse.

9 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata. Soovitus on kasutada fassaadilahenduses naaberhoone tonaalsuses keraamilist tellist või selle motiivi;
- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusalal seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 7.4)
- Peahoone (korruselamu) tuleb projekteerida põhimahuga Tiigi tänavaga külgnevana väljakujunenud ehitusjoonele, mis on planeeringus määratud kui kohustuslik ehitusjoon. Planeeringuala siseterritooriumile jääv hoonemaht võib olla risti kohustusliku ehitusjoonega. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonedetailidel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Korruselamu lubatud korruselisus on 3 korrust ja keldrikorrus; Abihoone lubatud korruselisus on 1 maapealne korrus ja keldrikorrus
- Hoonete katusekalle on lubatud: 0-25°.

- Krundile võib rajada piirdeaia (ja/või heki), mille kõrgus ei ületa 1,5 m. Tiigi tänava poolses küljes on lubatud piirde ulatus kuni kavandatava korterelamu peamahu ehitusjooneni. Tiigi tänava külgnevana piirdeaia rajamine ei ole lubatud.

10 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

10.2 KRUNDILE PÄÄS

Planeeringu alaga külgnev Tiigi tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav liikluskoormus on suhteliselt väike, teenindades valdavalt üksnes piirkonna elanikke.

Tiigi tänava maa-alal ei ole planeeritud olemasoleva liikluskorralduse muudatusi va. krundile pääsuks olemasoleva läbi kinnistu Tiigi tn 7 juurdepääsust loobumine ja uue krundile juurdepääsu rajamine planeeringuala kagupiiriga külgnevaks. Juurdepääsu täpne asukoht ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Värava(te) asukoht (piirde rajamisel) määrata ehitusprojektiga.

10.3 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimismormatiivi täitmine tuleb korraldada krundi maa-alal. Tänav avalikule maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
- Krundile on seatud parkimisnõudena 1 parkimiskoht ehitatava korteri kohta. Kohalik omavalitsus võib teha mööndusi parkimiskohtade arvu nõudes, kui hoonesse elamusse kavandatakse väikese pinnaga korterid.
- Parkimismormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimismormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses või esimese korruse tasandil hoonealusena;
- Krundisise liikluskorralduse ja parkimise lahendus esitada ehitusprojektis;

11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 HALJASTUS

Planeeritav ala on olemasolevana olulise kõrghaljastuseta kahe hoonega hoonestatud ala. Ala kagupiiril kasvab krundil üksik keskvanuses kuusk ja lehtpuu põõsas ning kirdepiiril krundi idaosas marjapõõsad. Olemasoleva haljastuse säilitamise/likvideerimise kohustust detailplaneeringuga ei seata.

Hetkel üldplaneeringuna kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu tabel 8 järgselt on seatud nõue Viiratsi alevis korruselamumaa krundil haljastuse osakaaluks 20 %. Arvestades planeeringuala väiksust ja asukohta haljasmaadega külgnevana loetakse arvesse võetavaks haljastuseks konteinerhaljastut, murukivi haljastust, parkla ala liigendamist kõrghaljastusega jms. Krundi haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

Kavandatava korterelamu peamahu ja Tiigi tänava vahelisele alale ei ole lubatud piirdeaia rajamine. Alale võib kavandada madalhaljastust ja lillepeenraid.

11.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

- Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada kasutamisel tolmu mittetekitava katendiga.
- Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjas ja Viljandi valla jäätmekavas 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. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga kaasates lahendusse ka olemasolevad hooned nende säilitamisel planeeringus näidatud tuleohutuskuja ulatuses.

Planeeritaval alal määratud hoonestusala jääb olemasolevatest hoonetest kaugemale kui 8 m.

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, „*Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded*” Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

“§3 *Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses*

(1) *Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.*

(2) *Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.*

(3) *Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.*

13 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Olemasolevad tehnoarajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel Põhijoonis JN100 ja Tugiplaan ML106. Planeeringualal asuvad teistele isikutele kuuluvatest tehnovõrkudest Telia Eesti AS-le kuuluv side maakaabel, Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge õhuliin ja AS-le Viljandi Veevõrk ühisveevõrgi torustik kuni liitumiskraanini.

13.2 VEEVARUSTUS

Olemasolevana on planeeringuala veevarustus tagatud AS Viljandi Veevõrk ühisveevõrgi torustikust Tiigi tänaval liitumispunktiga krundil selle edelapiiril. Veevarustuse mahu laiendamiseks üle olemasoleva lepingu mahu, taotleda vajadusel tehnilised tingimused ja lahendus kooskõlastada AS-ga Viljandi Veevõrk.

13.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Tiigi tänaval: HK1-11, kaugus planeeringualast ca 80 m, ning H1-12, kaugus planeeringualast ca 120 m ning Ehitajate teel HK 355 kaugus planeeringualast ca 85 m. Planeeringualast ca 300 m kaugusel asub Viiratsi paisjärv, mille ääres Sakala tänaval asub Päästeameti veevõtukoht.

13.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Olemasolevana on planeeringuala reovee ärajuhtimine tagatud Tiigi tänaval asuva AS Viljandi Veevärk ühiskanalisatsiooni torustiku kaudu liitumispunktiga krundi edelapiiril.

Heitvee koguste suurendamiseks üle olemasoleva liitumislepinguga seatud mahu taotleda vajadusel tehnilised tingimused ja lahendus kooskõlastada AS-ga Viljandi Veevärk

13.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala lähipiirkonnas sademeveekanalisatsiooni torustik puudub ja selle ehitamist lähiaastatel piirkonda ei ole kavandatud. Piirkonna ala on langusega läände Viiratsi paisjärve suunal. Tiigi tn äärde on rajatud tänavast madalamale jäävad sademevee kogumisalad või kraavid koos truupidega külgnevatele kruntidele mahasõidutee asukohtades.

Hoone(te) katuselt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundi haljasmaal ja suunata krundile rajatavatesse sademevee kompensatsiooni koguritesse, kust näha ette ülevool teisele poole Tiigi tänavat selle äärde jäävale murualale, kust toimub piirkonna sademevee valgumine Viiratsi paisjärve suunal.

Soovitav on rakendada platside katendina sademevett pinnasesse imbuda laskvat lahendust (näiteks murukivi)

Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

13.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava kinnistul on olemasolevana liitumine elektrivõrguga õhukaabelliiniga läbi naaberkinnistu Tiigi tn 7.

Elektrilevi OÜ väljastatud tehniliste tingimustega nr 460803 detailplaneeringuks on seatud järgmised nõuded:

1. Tiigi tn 9, Viiratsi alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond planeeringuala kinnistute elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Soojussõlme:(Viljandi) õhuliini fiidri F4 mastilt M4 näha ette uus 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Kui detailplaneeringuga nähakse ette masti M4 demonteerimine, siis näha liitumiskilbi toide ette sama fiidri mastilt M5.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Kinnistul asuvad madalpinge õhuliini, mille ümberehitamist võib detailplaneeringuga ette näha. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Planeeringuga määratud hoonestusalal Elektrilevi OÜ nõusolekuta igasugune ehitamine elektriliini kaitsevööndis on keelatud.

Elektriliini võimalik asukoht olemasolevast alajaamast Soojussõlme:(Viljandi) kuni krundiga külgnevale maa-alale liitumiskilbi asukohta on näidatud tehnovõrkude lahenduse skeemil.

13.7 SIDEVARUSTUS

Olemasolevana on planeeritav ala sidevarustus tagatud vask sidekaabliga teisele pool Tiigi tänavat jäävast Telia Eesti AS sideehitise sidekaevust VRT33. Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38327869 tuleb planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana samast sidekaevust VRT33, Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Uute ehitiste kavandamisel ja välja ehitamisel näha ette meetmed ja tööd olemasolevate Telia eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivusehitustööde käigus.

Vajadusel uute sideühenduste loomiseks või oluliseks muutmiseks taotleda tööprojekti koostamisel täiendavad tehnilised tingimused.

13.8 SOOJAVARUSTUS

Vastavuses hetkel kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu ja Viljandi Vallavolikogu 20.05.2015 määrusega nr 74, „Kaugküttepiirkonna määramine“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/406062015005>) seatuna kuulub planeeritava kinnistu maa-ala Viiratsi alevi kaugküttepiirkonda. Vastava viidatud määruse § 3 reguleerib võrguga liitumise tingimused ja korra

§ 3. *Võrguga liitumise tingimused ja kord*

(1) *Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis, kaasomandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 4 määratud juhtudel.*

(2) *Isikud, kes kaugküttepiirkonna määruse jõustumise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma võrguga.*

(3) *Võrguga liitumine toimub Kaugkütteseadusega sätestatud korras.*

(4) *Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte, on:*

1) *ajutised ehitised;*

2) *ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile kokku on alla 40 kW;*

3) *ehitised, mille soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile kokku planeeritava kaugküttevõrgu trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 1,5 kW või planeeritav tarbimise maht on alla 1,5 MWh/m aastas;*

4) *ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu seniste soojustarbivate varustuskindluse;*

5) *ehitised, mille puhul kütteks kasutatakse kütusevabasid taastuvaid allikaid, milleks on päikeseenergia ja sellest muundatud soojusenergia, tuuleenergia ja sellest muundatud soojusenergia, maasoojus ja sellest muundatud soojusenergia, kasutades selleks taastuvallikaist valmistatud elektrienergiat, hoones kasutatud ja sealt (ventilatsiooni, kanalisatsiooni jms kaudu) eralduv soojus ja sellest muundatud soojusenergia, kasutades selleks taastuvallikaist muundatud elektrienergiat.*

Planeeringuala kaugküttepiirkonna soojavõrku opereerib Adven Eesti AS, kes on väljastanud 06.11.2023 kirjaga nr 3-8 detailplaneeringu koostamise tingimused nr.DP 106-23.

Tingimused on lisatud planeeringule lisana LISA 10.

Tingimuste järgselt paikneb ühenduspunkt olemasoleva soojatorustikuga Ehitajate tn 1 kinnistu maa-alal, Kavandatava torustiku asukohale määratakse võrgu servituudi vajadusega ala piki torustikku torustiku teljest 2,5 m mõlemale poole ühenduspunktist tarbimiskoha välisseinani. Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb esitada võrguettevõtja vormil liitumistaotlus koos soojuskoormuse arvutustega. Pärast liitumislepingu sõlmimist ja enne Võrgu ehitamist sõlmivad Võrguettevõtja ning kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu Võrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.

14 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

14.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna detailplaneering koostatakse kooskõlas üldplaneeringuga ja planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse 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

14.2 MÜRA JA VIBRATSIOON

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid. Hoone(te) ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürähäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoloogilised ja tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

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

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.

14.3 VÄLISÕHU KVALITEET

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

14.4 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. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

14.5 INSOLATSIOONITINGIMUSED

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 26.

14.6 ENERGIATÕHUSUS

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

15 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.

16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1 EHITISE KAITSEVÕNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevõndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevõnd 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.

Kaitsevõndis 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 kaitsevõndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevõndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevõndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevõndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevõndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seonu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevõndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevõndis tegutsev isik on kaitsevõndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevõndiga 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“.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnorajatistele (nagu näiteks teenusepakkuja elektriliin ja sideliin) kohaldatakse servituudi ala kaitsevööndi ulatuses.

16.2 OHUALAD

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

17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt krundi territooriumile ja hoone(te)sse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

18 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seadmine.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917