

**Viljandi vallas Ramsi alevikus kinnistu Keskuse tee 1
DETAILPLANEERING**



Vaade planeeritavale alale linnulennult. Väljavõte Maa-ameti fotoarhiivi ülelennu 2023-04-20 fotost

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Vallavalitsus
Huvitatud isik	Viljandi Tarbijate Ühistu registrikood 10249309 Tallinna tn 3, Viljandi, 71020 Viljandi maakond Kontaktisik: Margus Toomla Margus.Toomla@viljandi.coop.ee
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Versioon	V04 18.06.2025
Töö nr	2024-11-27
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad	4
1.3	Geodeesia	6
1.4	Üldplaneeringu nõuded	6
1.4.1	Planeeringualal kehtiv üldplaneering	6
1.4.2	Koostatav Viljandi valla üldplaneering	7
1.5	Kehtivad detailplaneeringud	8
2.	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3.	Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus	8
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	9
5.	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	9
6.	KRUNDI HOONESTUSALA	9
7.	KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
7.1	Kruni kasutamise sihtotstarbed	9
7.2	Hoonete suurim lubatud arv	9
7.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	9
7.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	10
7.5	Hoonete lubatud sügavus	10
8.	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	10
9.	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	10
10.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	11
10.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs	11
10.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	12
11.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	12
11.1	Haljastus	12
11.2	Heakorrasutus, prügi kogumine	12
12.	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	12
13.	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	13
13.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	13
13.2	Veevarustus	13
13.3	Tuletõrje veevarustus	13
13.4	Heitvee kanalisatsioon.....	13
13.5	Sademevee ärajuhtimine	14
13.6	Elektrivarustus.....	14
13.7	Sidevarustus	14
13.8	Soojavarustus	14

14.	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	14
14.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	14
14.2	Müra ja vibratsioon	14
14.3	Välisõhu kvaliteet.....	15
14.4	Radoonioht	15
14.5	Insolatsioonitingimused	15
14.6	Energiatõhusus	15
15.	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	15
16.	SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED	15
16.1	Ohualad	15
16.2	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
16.2.1	Üldised nõuded.....	15
16.2.2	Tehnovõrkude kitsendused.....	16
16.2.3	Teekaitsevööndi kitsendused.....	16
16.3	Muud servituudid	17
17.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	17
18.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	17

JOONISED:

1. JN100	Põhijoonis	M 1:500
----------	------------	---------

LISAD:

1. ML105	Situatsiooniskeem	M 1:2000
2. ML106	Tugiplaan	M 1:500
3. ML100	Fotod asukohast	
4. RI100	Ruumilised illustratsioonid	
5. MD201	Viljandi Vallavalitsuse 04.02.2025 korraldus nr 55 „Keskuse tee 1 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;	
6. UU103	Ricabell OÜ töö nr ATG-25008 „Viljandi maakond, Viljandi vald, Ramsi alevik, Keskuse tee 1 lähiala geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.	
7. ML100	Transpordiamet kiri 27.02.2025 nr 7.2-2/25/1995-3 „Seisukohtade väljastamine Keskuse tee 1 detailplaneeringu koostamiseks“	

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Viljandi Vallavalitsus algatas Ramsi alevikus kinnistu Keskuse tee 1 (katastritunnus 62903:003:0006, pindala 2992 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2855739) detailplaneeringu 04.02.2025 korraldusega nr 55.

Planeeringuala kattub üksüheselt kinnistu Keskuse tee 1 maa-alaga. Kinnistu omanikuks on on OÜ Ramsi VK. Viljandi Tarbijate Ühistu kasuks on seatud hoonestusõigus.

Detailplaneeringu koostamise tingis huvitatud isiku soov lammutada Keskuse tee 1 krundil asuvad hooned ja määrata kruntile ehitusõigus uue kauplusehoone püstitamiseks.

Huvitatud isik Viljandi Tarbijate Ühistu on 21.01.2025 allkirjastatud lepinguga nr DP367 (reg-nr 15-1/25/18) võtnud Viljandi Vallavalitsuselt üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohustuse.

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 järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad

Detailplaneeringu algamisel seati järgmised detailplaneeringu koostamise seisukohad:

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä), võimalikud kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga.
1.2	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.
1.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.
1.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.
1.5	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.

1. Muud nõuded

2.1	Detailplaneeringu ülesanded	Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 2 kuni 9, 11, 12, 21, 22 sätestatud ülesanded
2.2	Lähtematerjalid	•Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering.

		<ul style="list-style-type: none"> • Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneering 2030+. • Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastuvõetud Viljandi valla üldplaneering.
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Krundi jaotus määrata detailplaneeringuga.
2.4	Uuringute vajadus	<ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringuala ning vajadusel ka lähiala. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms. • Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.
2.5	Nõuded vormistamisele	<ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. • Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja. Kokkuleppel Viljandi Vallavalitsusega on lubatud jooniste mõõtkava muuta.
2.6	Hoonestusalad	Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Kõik ehitised peavad mahtuma hoonestusala sisse, kuna detailplaneeringu alas sees on võimalik määrata vajalike ehitiste ja rajatiste ehitusõigust. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustuseta ehitiste püstitamiseks.

2.7	Tehniline taristu	Uute kavandavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas.
2.8	Liikluskorraldus	Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, siis planeeringu elluviimise tingimuseks on nende väljaehitamine arendaja kulul.
2.9	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga.
2.10	Krundi piirid	Piirdeaedade/hekkide vajadus ja tingimused näha ette detailplaneeringuga.
2.11	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine on kohustuslik.
2.12	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised paberkandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.
2.13	Detailplaneeringu vormistus enne kehtestamist	Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paberkandjal vähemalt ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusedokumentid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale. Samuti tuleb esitada vastavalt PLANK süsteemi juhendile vormistatud kujul detailplaneeringu kaust.

1.3 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Ricabell OÜ töö nr ATG-25008 „Viljandi maakond, Viljandi vald, Ramsi alevik, Keskuse tee 1 lähiala geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.

1.4 Üldplaneeringu nõuded

1.4.1 PLANEERINGUALAL KEHTIV ÜLDPLANEERING

Viljandi vald on moodustatud aastatel 2013 ja 2017 kokku kuuest liitunud omavalitsusest (Kolga-Jaani, Paistu, Pärsti, Saarepeedi, Tarvastu ja Viiratsi). Planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneering, kuna Viljandi valla üldplaneering on koostamisel.

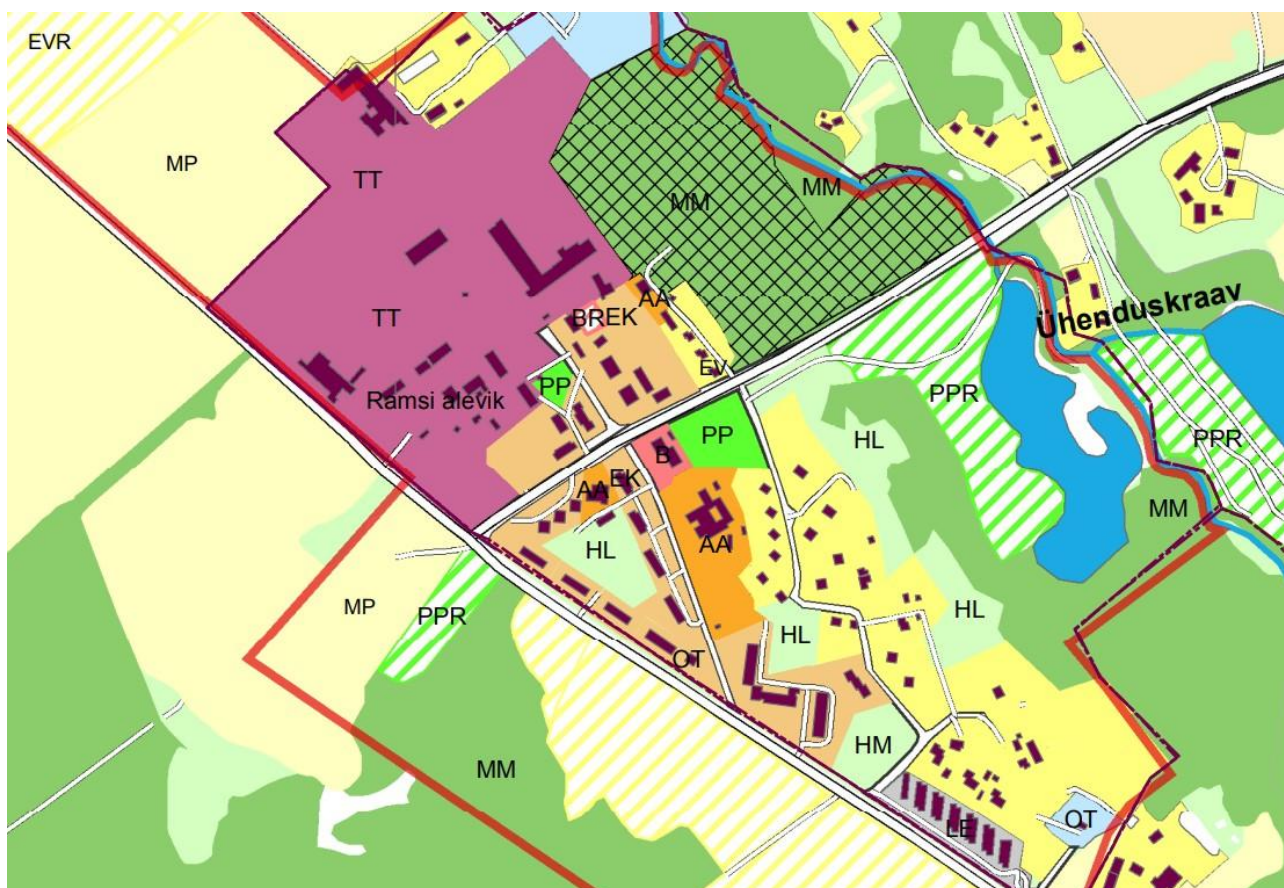
Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt tuleb planeerimisel arvestada, et maakasutuse põhikasutusotstarve oleks hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks. Arvestada tuleb

ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ja ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.

Ehitise püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Soovitav on eelistada vanade teede ja sihtide korrastamist uute rajamisele.

Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala asukoht kirjeldatud juhtfunktsiooniga ärimaa (Skeem 1). Planeeringuala krundi sihtotstarve on olevana ärimaa. Planeeringuga ei kavandata olemasolevat sihtotstarvet muuta.

Detailplaneering ei ole vastuolus hetkel Viljandi valla selles asukohas kehtiva Pärsti valla üldplaneeringuga.



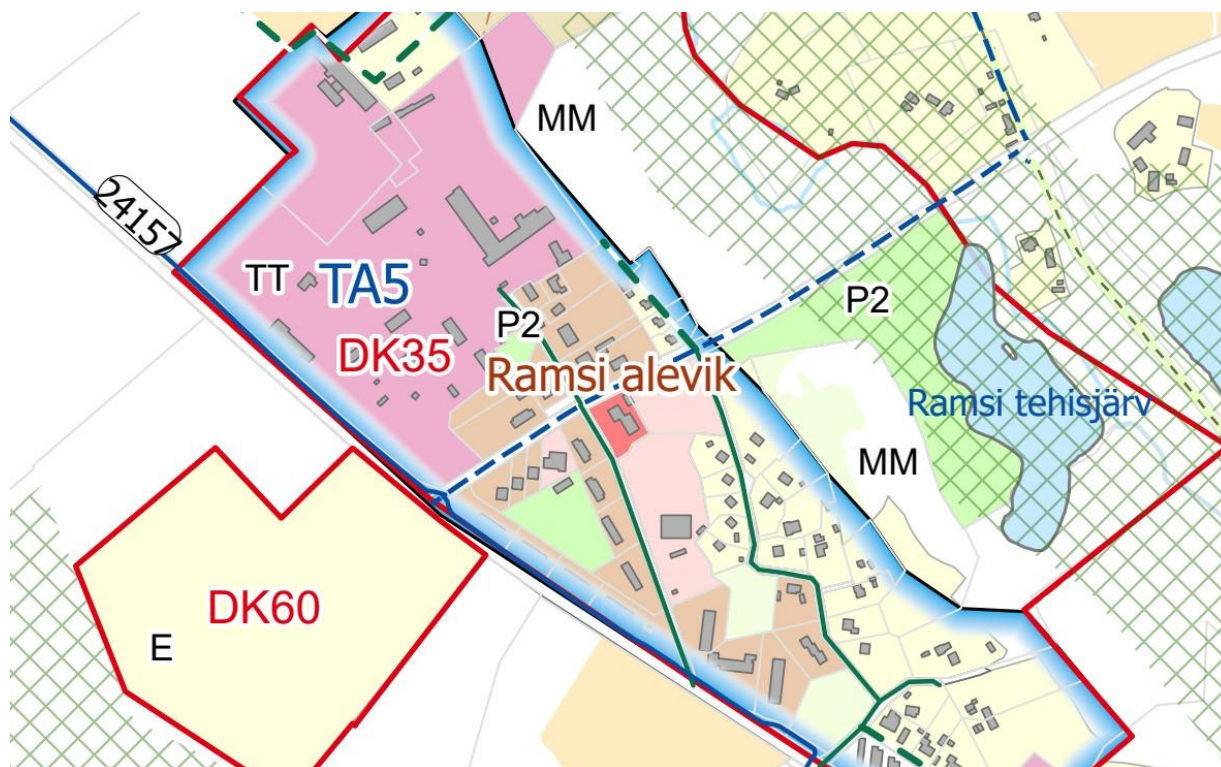
Skeem 1. Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu kaardist. Keskuse tee 1 maaüksuse maakasutuse juhtotstarve on „Kaubandus-, teenindus-, ja büroohoone maa (B)“.

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.

Viljandi valla üldplaneeringuga määratakse ruumilise arengu suundumused kooskõlas Viljandimaa maakonnaplaneeringuga 2030+ ja seatakse strateegiliste eesmärkide saavutamiseks maakasutustingimused.



Skeem 2. Väljavõte Viljandi valla üldplaneeringu kaardist (Joonis 2.4 Maakasutus. Päre, Heimtali, Ramsi, Holstre, Paistu piirkond). Keskuse tee 1 maaüksuse maakasutuse juhtotstarve on „Ärimaa“

1.5 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on luua linnaruumiline reeglistik krundi Keskuse tee 1 uushoonestamiseks kauplusehoonega.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab olemasolevat krundi Keskuse tee 1 maa-ala. Planeeringualal asuvad olemasolevana Nõukogude perioodil ehitatud ehitusregistri järgselt Teenindushoone (ehr 112006057) ja Teenindushoone abihoone (ehr. 120607991). Olemasolevana paikneb hoones COOP-i kauplus. Kinnistu Keskuse tee 1 suurus on 2992 m². Kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100% . Kinnistu piirneb loode-põhja suunalt riigi kõrvalmaantee Ramsi teega (24158), edela-lääne suunalt munitsipaalomandis oleva Keskuse teega, kagu-lõunasuunalt munitsipaalomandis oleva Keskuse tee 3 kinnistuga (lasteaed) ja kirde-idasuunalt munitsipaalomandis oleva üldkasutatava maa kinnistuga aadressiga Aia tee 2. Juurdepääs planeeringuga haaratud alale on olevana Ramsi teelt krundi loodenurgas ja Keskuse teelt krundi edelanurgas.

Planeeringu ala kontaktpiirkonnas hoonestus puudub. Lähiümbruses läänes ja põhjas asuvad korterelamud, lõunas lasteaed. Ala idas on looduslik org.

Valdavalt on valitsev poolavatud hoonestuslaad. Viimistlusmaterjalidest domineerib silikaattellis ja krohv.

Alalja selle lähiümbruses mälestistena kaitse alla võetud ja arhitektuuriajalooliselt kõrgväärtuslikud hooned puuduvad.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Nõudeid krundi muutmisele ei ole vajadust seada. Hoonestuslaad kavandada olemasoleva hoone ehitussuundasid järgivana.

Uue hoone rajamisel on sobilik piirkonnas domineeriv kuni kahekorruselise hoonemaht..

Muinsuskaitseliste eritingimuste koostamise vajadust ei ole.

Hoonestuse viimistlusmaterjalile erinõudeid seada ei ole vajalik. Viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on arhitektuurne sobivus asukohta.

Piirkonna hoonestuse katusetüübi valikul on kriteeriumiks sobivus keskkonda.

Katusekattematerjalile erinõudeid seadma ei pea.

Piirde rajamine tänavapoolsele krundipiirile ei ole soovitatav.

5. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale jääva krundi aadressiga Keskuse tn 1 (planeeringus POS 1) piire ei muudeta.

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 ehitatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Hoonestusala on näidatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

7. KRUNDI EHITUSÕIGUS

7.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Planeeringuga määratud krundi POS 1 kasutamise lubatud sihtotstarbeks on: Kaubandus-, tootlustus-, teenindus hoone maa

7.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on 2 hoonet.

7.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;

- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Krundi POS 1 on lubatud suurim ehitisealune pind 1000 m².

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. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) krundil POS 1 on 72,00 m. Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. lipumast) rajamiseks peab olema Viljandi Vallavalitsuse nõusolek.

7.5 Hoonete lubatud sügavus

Planeeringualal on hoonete lubatud sügavus kuni 5 m planeeritud maapinnast.

8. HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

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

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

Ehitamisega seotud mürarikkeid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaegast (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasolevate säilitatavate puude kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

9. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Hoone arhitektuurne lahendus peab sobituma asukoha keskkonda. Kavandatava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Viljandi vallavalitsusega.
- Hoonete domineeriv hoonemaht kavandada paralleelselt või risti külgnaveate tänavatega,
- Hoonestuse viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta.
- Katusekalded kavandada vahemikku 0° - 25°. Arhitektuursed aktsendid katusekalletes on lubatud, kui need on põhjendatud.

- Planeeringualale ehitatav tuleb kavandada hoonestusalale järgides seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 7.4).
- Hoonete lubatud korruselisus on kuni 2 korrust ja keldrikorrus.
- Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kaldkatusega lahendusel kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda. Keelatud on katusest eenduvatele raamidele päikesepaneelide paigaldus kaldkatuse lahenduse korral.
- Piirde ja/või heki rajamine tänavapoolsele krundipiirile ei ole lubatud. Krundi piire teistel külgedel (uue rajamisel) näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektiis.
- Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.
- Piirde kõrgus, selle rajamisel, on lubatud kuni 1,4 m maapinnast. Planeeringualale piirde rajamine on lubatud üksnes kaupluse tehnoloogilisest vajadustest lähtuvana sellisest et ei oleks takistatud olemasolevad jalakäijate liikumisteed tänava maa-alalt ning kinnistu lõuna- ja kaguosast. Piiret kirjeldav lahendus anda selle rajamisel vallaga kooskõlastatavas eskiisprojektiis.
- Krundi POS 1 kirdekülje hoonestusalale on planeeringus näidatud tuletõkkeseina või tulemüüri vajadus. Tuletõkkeseina või tulemüüri võib ära jätta, kui naaberkinnistu omanik on nõus oma krundi mitte hoonestama 8m tuleohutuskuja ulatuses (hetkel üldkasutuses olev kõrghaljastusega haljasmaa).

10. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

10.1 Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 24158 Ramsi tee km 2,647-2,695 (Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1135 autot) ja vallateega Keskuse tee.

Olemasolevana on juurdepääs sõidukitega krundile Ramsi teelt (24158) planeeringuala loodenurgas krundi põhjaosas ja Keskuse teelt planeeringuala edela-alalt.

Erinevalt algatamistootluses esitatust on tellija loobunud soovist rajada Ramsi teelt uus ristumine Ramsi teega tagamaks juurdepääsu krundile selle põhjaosas.. Planeeringuga nähakse ette Ramsi teelt piiratud kasutajatele olemasoleva juurdepääsu säilimine. Planeeringualale kaupluse külastajate ja kauplust teenindavale transpordile säilib juurdepääs edela-alalt. Põhimõttelist olemasolevat liikluskorralduslikku juurdepääsu lahendust krundi lõunapoolses osas ei muudeta.

Põhjapoolse olemasoleva juurdepääsu säilimise vajadus tuleneb krundile kavandatava kaupluse tehnoloogilistest vajadustest. Nimelt on kaupluse taarapunkti ainuvõimalik asukoht sissepääsuga külastajale projekteeritava kauplusehoone põhjaküljes. Et oleks tagatud pääs taarapunkti ka taara äraandjale oma autoga, on vajalik põhjapoolse juurdepääsu säilimine. Samuti on võimalus paigutada hoone põhjapoolsele alale mõned parkimiskohad töötajatele. Kirjeldatud vajadustest lähtuv liiklussagedus on väike .

Pääsu piiratud kasutuse tagamiseks tuleb rakendada liikluskorralduslikke meetmeid (sissesõitu piiravad liiklusmärgid, vältimatult vajalik alal ümberpööramise võimalus, „Peatu

ja anna teed“ liiklusmärk väljasõidul, transpordivahendiga liikumise takistamine alalt projekteeritava hoone ja krundi edelapiiri vahelisele alale jms.)

Krundi põhjaosas on hoonestusõiguse ostu-müügilepinguga määratud isiklik kasutusõigus (id 367957) perspektiivse kergliiklustee ja tänavavalgustuse rajamiseks. Kasutusõiguse ulatus täpsustatakse kergliiklustee ja tänavavalgustuse lahenduse ehitusprojekti koostamisel. Pääs krundile peab jääma tagatuks jalakäijatele lisaks tänava maa-alalt kinnistu kagu ja edelasuunalt.

10.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundi maa-alal. Tänav maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
- Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta garaazhis või varjualuses või esimese korruse tasandil hoonealusena;
- Kohustusena täidetava parkimiskohtade arvutamisel võtta, kui ei ole Viljandi Vallavalitsusega kokku lepitud teisiti, aluseks EVS 843:2016 tabelis 9.1 kirjeldatud parkimisnormatiiv sihtotstarbe järgi lähtudes lahtri „Korruselamute ala“, mille järgi tuleb rajada vähemalt 1 parkimiskoht 50 m² suletud brutopinna kohta.
- Krundile tuletõrjevahenditega juurdepääs avalikult maalt on Keskuse teelt.

11. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 Haljastus

Planeeringuala Keskuse tee poolisel haljasalal kasvavad olemasolevana okaspuud. Ramsi tee poolsesse külge jääb põõsashekk ja üks keskkasvuline lehtpuu. Krundiga külgneval alal naaberkinnistutel kasvab erinevas vanuseastmes kõrghaljastus (kask, pihlakas jm) ja mitmesugused põõsastaimed neist osa hekina. Kõrghaljastuse säilitamine krundil on soovitatav. Krundi haljastuse sh. kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus..

11.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaaba katendiga.

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjas ja Viljandi valla jäätmekavas toodud nõuetega.

Jäätmete kogumiskonteinerid paiknevad olemasolevana krundi lõunaosas juurdepääsuteega külgnevana. Konteinerite asukohta ei planeerita muuta.

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 üldjuhul 8 m. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Planeeringualale kavandatud hoonestusala lähiümbruses olemasolevana hooneid ei asu.

Joonistel JN100 „Põhijoonis“ hoonestusala kirdeküljel on näidatud nõudena tulemüüri või tuletõkkeseina vajadus (kehtib 4m ulatuses krundi piirist). Tuletõkkeseina või tulemüüri võib ära jätta, kui naaberkinnistu omanik nõustub kirjalikult oma krundi mitte hoonestama 8m tuleohutuskuja ulatuses (hetkel üldkasutuses olev kõrghaljastusega haljasmaa).

Rakendatavad tuleohutust tagavad meetmed kirjeldada ehitusprojektis.

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

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 27.05.2024 määrusest nr.14, „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“

13. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Ramsi VK ühisveevärgi planeeringuala selle lõunaosa läbivast torustikust

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Ramsi VK ühiskanalisatsiooni planeeringuala selle lõunaosa läbiva torustikuga.

Sideühendus on krundil POS 1 on olemasolevana tagatud krundi läbivast edela ja loodeküljel paiknevast sidekanalisatsioonist.

Elektrivarustus on olemasolevana krundil POS 1 tagatud olemasolevast jaotuskilbist krundi lõunaosas. Samasse alasse jäävad ka krundi läbivad madalpinge ühu ja maakaabelliinid.

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud AS Ramsi Turvas planeeringuala selle lõunaosa läbivast kaugkütte torustikust.

Nimetatud tehnoajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“.

13.2 Veevarustus

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Ramsi VK ühisveevärgi torustikku. Liitumispunkti ja tarbitavate koguste olulisel muutumisel tuleb taotleda ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused uue ühenduse väljaehitamiseks või olemasoleva rekonstrueerimiseks OÜ-lt Ramsi VK ja vajadusel sõlmida uus liitumisleping.

13.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad teisel pool Keskuse teed: HK 3, kaugus planeeringualast ca 20 m; ja Aia teega külgnevana: HK 2, kaugus planeeringualast ca 90 m.

13.4 Heitvee kanalisatsioon

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud planeeringuala selle lõunaosa läbiva Ramsi VK ühiskanalisatsiooni torustikuga..

Liitumispunkti ja heitvee koguste olulisel muutumisel taotleda ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused uue ühenduse väljaehitamiseks või olemasoleva rekonstrueerimiseks OÜ-lt Ramsi VK ja vajadusel sõlmida uus liitumisleping.

13.5 Sademevee ärajuhtimine

Olemasolevana planeeringuala ja sellega piirnevatel aladel sademeveekanaliseerimine puudub, Olemasolevana valgub sademevesi arvestades reljeefi kaldeid planeeringualast itta jäävale üldkasutatavale maale.

Sademevesi immutada pinnases. Valguva sademevee vähendamiseks rajada krundile kinnistu sisesed immutuskassetid, -tunnelid, -kaevud vms. Vältimaks riigitee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Täpsem sademevee lahendus anda ehitusprojektis.

13.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on olemasolevana krundil POS 1 tagatud olemasolevast jaotuskilbist krundi lõunaosas. Vajadusel liitumispunkti asukohta, peakaitsme suurust või liitumislahendust muuta, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole ja vajadusel taotleda tehnilised tingimused soovitud lahenduse realiseerimiseks.

13.7 Sidevarustus

Sideühendus on krundil POS 1 on olemasolevana tagatud krundi läbivast edela ja loodekülgel paiknevast sidekanaliseerimisest Ramsi tee poolsest küljest.

Vajadusel liitumispunkti asukohta või liitumislahendust muuta, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole ja vajadusel taotleda tehnilised tingimused soovitud lahenduse realiseerimiseks.

13.8 Soojavarustus

Soojavarustus on olemasolevana tagatud AS Ramsi Turvas planeeringuala selle lõunaosa läbivast kaugkütte torustikust. Vajadusel liitumispunkti asukohta või liitumislahendust muuta või suurendada tarbitava sooja vajadust, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole ja vajadusel taotleda tehnilised tingimused soovitud lahenduse realiseerimiseks.

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 planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

14.2 Mära ja vibratsioon

Mära tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

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

Mingil põhjusel planeeringualal riigimaanteelt lähtuva müra normtaseme tagamiseks ja häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks ei võta Transpordiamet endale kohustusi

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

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.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. 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 bürooruumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis hoonete asetus valida selliselt, et naabruskonna olemasolevates eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusala insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 27.

14.6 Energiatõhusus

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“.

15. LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID

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

16. SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1 Ohualad

Planeeringualale ei ulatu suurõnnetuse ohuga või ohtlik ettevõtte ohuala.

16.2 Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

16.2.1 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 korrakohast 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 seonu 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.

16.2.2 Tehnovõrkude kitsendused

Olemasolevatele planeeringualale jäävatele teisi isikuid teenindavatele 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 Kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“

Olemasolevatele tehnovõrkudele rakendavate kitsenduse ulatus on kirjeldatud joonisel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan.

16.2.3 Teekaitsevööndi kitsendused

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 24158 Ramsi tee, mille EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd ulatub planeeringualale (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit).

Teekaitsevööndis 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritav hoonestus on kavandatud väljapoole teekaitsevööndit.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajaistete teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest

16.3 Muud servituudid

Krundi põhjaosas on hoonestusõiguse ostu-müügilepinguga määratud isiklik kasutusõigus (id 367957) perspektiivse kergliiklustee ja tänavavalgustuse rajamiseks. Kasutusõiguse ulatus täpsustatakse kergliiklustee ja tänavavalgustuse lahenduse ehitusprojekti koostamisel.

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 kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- 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 põhjustada kahju kolmandatele osapooltele.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917