

AASA TN 6//6A

DETAILPLANEERING

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala reg.nr 27010

VILJANDI

TÖÖ NR: 16VIL

TELLIJA:

Viljandi Linnavalitsus
Linnu 2, 71003 Viljandi
KONTAKTISIK: Olav Remmelkoor
Tel: +372 435 4739
e-mail: olav.remmelkoor@viljandi.ee

HUVITATUD ISIK:

Hedli Kivilaan
Tel: +372 5022916
e-mail: hedli@aasakylalistemaja.ee

PROJEKTEERIJAJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ
reg nr: 11470542
Telliskivil 60, 10412 Tallinn
KONTAKTISIK: Alice Laanemägi
Tel: +372 53402476
e-mail: info@raamarhitektid.eu

Sisukord

1. ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu tellija	4
1.2 Detailplaneeringu huvitatud isikud	4
1.3 Detailplaneeringu koostaja	4
1.4 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.5 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	7
3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	8
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	9
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	9
4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	9
4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	10
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus	11
4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11
4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus	11
4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine, soojaruumid	12
4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus	14
4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	15
4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	15
4.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele ning avalikele huvidele ja väärtustele	16
4.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	16
5. EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS MÄÄRATUD NÕUDEID ..	17

TÖÖ NR 16VIL
 AASA TN 6//6A DETAILPLANEERING
 AUTOR: RAAM ARHITEKTID AI OÜ
 VASTUTAV SPETSIALIST: ALICE LAANEMÄGI
 03.07.2017

5.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	17
5.2	Rajatise ehitus- ja kujundusnõuded	18
5.3	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	18
5.4	Täiendavate uuringute vajadus	18
5.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	18
5.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	19
5.7	Tuleohutusnõuded.....	20
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE.....	21
6.1	Vastavus Viljandi linna üldplaneeringule.....	21
6.2	Vastavus Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale.....	22
6.3	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	22
6.4	Vastavus Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“	23
6.5	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	23
6.6	Vastavus võrguvaldajate tehnilistele tingimustele	23
6.7	Vastavus seletuskirja peatükis 1.4 loetletud uuringus esitatud nõuetele ja soovitudele.....	24
6.7.1	Muinsuskaitse eritingimused Aasa tn 6/6a detailplaneeringule (reg nr 27101).24	

JOONISED

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. ASUKOHASKEEM | |
| 2. PÕHIJOONIS | M 1:250 |
| 3. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN | M 1:250 |

TÖÖ NR 16VIL
AASA TN 6//6A DETAILPLANEERING
AUTOR: RAAM ARHITEKTID AI OÜ
VASTUTAV SPETSIALIST: ALICE LAANEMÄGI
03.07.2017

1. ÜLDOSA

Asukoht: Aasa tänav 6//6a, Viljandi linn, Viljandimaa.

1.1 Detailplaneeringu tellija

Viljandi Linnavalitsus
Linnu 2, 71020, Viljandi
Kontaktisik: Olav Remmelkoor
Tel: +372 435 4739
e-mail: olav.remmelkoor@viljandi.ee

1.2 Detailplaneeringu huvitatud isikud

Hedli Kivilaan
Tel: +372 5022916
e-mail: hedli@aasakylalistemaja.ee

1.3 Detailplaneeringu koostaja

RAAM Arhitektid AI OÜ
Reg nr 11470542
Telliskivi 60, Tallinn 10412
Kontaktisik: Alice Laanemägi
Tel +372 53402476
E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.4 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Viljandi linna ehitusmäärus;
- Hedli Kivilaane 22.novembri 2016 taotlus Aasa tn 6//6a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Viljandi Linnavalitsuse 05. detsembri 2016 korraldus nr 850 „Detailplaneeringu algatamine“ krundil aasa tänav 6//6a;

- Kehtiv detailplaneering „Viljandi linna kv.nr.63 kruntide nr.6 aadressiga Aasa tn 6 ja nr.5 aadressiga Aasa tn 62 detailplaneering“, koostaja Raivo Mändmaa, töö nr PL-1-13, 2013;
- Muinsuskaitse eritingimused Aasa tn 6/6a detailplaneeringule, koostaja Osaühing EENSALU & PIHEL, töö nr 13-15, 2015;
- Planeeringu lahenduse aluseks on OÜ MLA Projekt poolt koostatud eelprojektid nr 0114 Aasa külalistemaja laiendus ja Aasa külalistemaja konverentsihoone.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viljandi linna üldplaneering;
- Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“).
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
 - Aktsiaselts Viljandi Veevärk 10.11.2015 tehnilised tingimused nr 6-2/705-1
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimishormid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Geodeetilise alusplaani on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo OÜ Lennelda poolt märtsis 2017 mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 040-2017).

1.5 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Viljandi Linnavalitsuse 05. detsembri 2016 korraldusega nr 850 „Detailplaneeringu algatamine“ algatati detailplaneering Viljandi linnas, Aasa tänav 6//6a kinnistul (katastritunnus 89713:003:0058). Planeeringuala suurus on 684 m².

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on Aasa tänav 6//6a tee 6 kinnistu detailplaneeringu eesmärk kehtiva detailplaneeringuga DP 2012-10 määratud hoonestuse

TÖÖ NR 16VIL
AASA TN 6//6A DETAILPLANEERING
AUTOR: RAAM ARHITEKTID AI OÜ
VASTUTAV SPETSIALIST: ALICE LAANEMÄGI
03.07.2017

lubatud maksimaalset kõrgust, milleks on 5,1 m, suurendada. Uueks, detailplaneeringuga määratavaks maksimaalseks kõrguseks on 7,5 m.

Planeeringu koostamise eesmärk on Aasa tänav 6//6a krundi hoonestusala määramine, krundi toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

TÖÖ NR 16VIL
AASA TN 6//6A DETAILPLANEERING
AUTOR: RAAM ARHITEKTID AI OÜ
VASTUTAV SPETSIALIST: ALICE LAANEMÄGI
03.07.2017

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Viljandi linnas, Viljandi linnastaadioni kõrval, järve äärsel alal.

Viljandi linna üldplaneeringu alusel asub kinnistu vanalinna muinsuskaitsealal, piirkonna juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa, kus polüfunktsionaalsus on lubatud kõrvalfunktsioonina ja on üldplaneeringu kohane. Kinnistul ei asu ühtegi muinsuskaitsealust mälestist.

TÖÖ NR 16VIL
AASA TN 6//6A DETAILPLANEERING
AUTOR: RAAM ARHITEKTID AI OÜ
VASTUTAV SPETSIALIST: ALICE LAANEMÄGI
03.07.2017

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Aasa tn 6//6a kinnistu planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobiv hoonestus, mis arvestab kõrvalasuvaid ehitisi ja on kooskõlas kontaktvööndit käsitlevates koostatavates planeeringutes kavandatavaga.

Eesmärk on planeerida uushoonestus nii, et see ei domineeriks olemasoleva hoonestuse üle ning täiendaks olemasolevat hoonestust.

Samuti on eesmärk planeerida alale autode juurdepääsutee, kavandades jalakäijatele mugavad liikumisvõimalused.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud ala suurus on 684 m²

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Aasa tn 6//6a kinnistule ei ole kavandatud krundijaotust.

Jätkuvalt Viljandi linnale kuuluvast Aasa tänava maaüksusest (katastriüksus nr 89713:003:0051) on määratud Viljandi Linnavalitsuse 07.07 2014 korraldusega nr 505 anda Aasa tn 6//6a kinnistul tegutseva ettevõtte OÜ Aasa Külalistemaja kasutusse maa pindalaga ca 210 m².

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist - naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Detailplaneeringu alusel soovitakse ehitada Aasa tn 6//6a krundil olemasolevale 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega majutushoone Aasa Külalistemaja juurde 2 maapealse korrusega hoone, mille alumisel korrusel on toitlustusruumid ning ülemistel korrustel on külalistemaja numbritoad. Juurdeehitatava hoone 1. korrus on kavandatud täitma ka konverentsisaali rolli. Kavandatud juurdeehitus on madalam kui selle fooniks olev külalistemaja.

Aasa tn 6//6a kinnistul asuvale olemasolevale hoonele konverentsiruumide ja majutusruumidega juurdeehitise kavandamine võimaldab krundi edaspidi kasutada ööpäevaringselt piirkonda sobival viisil ning siduda külalistemaja kohvikrestoran funktsionaalselt hoonesse kavandatava seminarikeskusega. Kohvikrestoran teenindab ka kontaktvõõndis asuvate hoonete elanikke ja nende külalisi. Antud planeeringulahendus on seega kooskõlas ka kõrvalalade lahendustega, arvestades piirkonna funktsioone ning hoonestuskõrgust.

Aasa tn 6//6a hoone juurdeehitis täiendab järveäärse parkla põhjakülge ümbritsevat perimetraalset hoonetefronti.

4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1 Aasa tn 6//6a kinnistu

Ehitusõigus:

- | | |
|---|--|
| • Maa sihtotstarve ja osakaalu % | ärimaa 100% |
| • Hoonete arv krundil | 2 |
| • Ehitisealune pind (maa-alune ehitisealune pind) | 460 m ² (260 m ²) |
| • Olemasoleva hoone ehitisealune pind | 181,2 m ² |
| • Planeeritud juurdeehitise ehitisealune pind | 278,8 m ² |
| • Planeeritud juurdeehitise maksimaalne kõrgus | 7,5 m (abs h= +46,6 m) |
| • Olemasoleva hoone korruselisus | -1/3 |
| • Planeeritud hoone korruselisus | 0/2 |

Hoone kasutusotstarve:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| • Olemasolev hoone | külalistemaja |
| • Planeeritud hoone | külalistemaja laiendus |

Planeeritud hoonestustihedus: 1,0

Hoone kasutusviis II (külalistemaja)

Hoone tulepüsivusklass minimaalselt TP3

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Kuna aga kinnistul puudub võimalus sademevett kinnistu piires immutada, paigaldatakse sademevee kassetid, mille asukoht on näidatud detailplaneeringu tehnoorkude koondplaanil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine ja sademevee kasseti täpne asukoht lahendatakse arhitektuur-

ehitusliku projekti koosseisus. Maapinna reljeefi krundil ei ole ette nähtud muuta. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Detailplaneeringu alale jääval kinnistul puudub olemasolev kõrghaljastus.

Sissesõiduteed on kavandatud katta sillutisega. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale alale külvatakse muru. Lisaks rajatakse Aasa tänava nurgale terrass ning Järve tänava äärde kõnnitee.

Järve tänava kinnistu poolne olemasolev murukattega muldvall on nähtud ette likvideeritavana. Valli asemele rajatakse tasapinnaline muruplats.

Haljastuses kasutatavate liikidena eelistada madalakasvulisi liike.

4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Aasa tn 6//6a kinnistu juurdepääsud asuvad Aasa tänava ning Järve tänava poolset küljel.

Tehnovõrkude planeerimisel oli eesmärk säilitada võimalikku haljastust ning seega on kõik tehnovõrgud kavandatud sillutatava ala alla. Tehnovõrgud on kavandatud arvestades puude paiknemist, sh juurestiku kaitseala ja võra ulatust.

4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Elektrivarustus

Juurdeehituste elektrivarustuse lahendus toimub olemasoleva lahenduse baasil. Vajadusel suurendatakse peakaitset vastavalt ehitusprojekti koostamise käigus taotletavatele võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Kinnistu varustamine elektrienergiaga toimub läbi Järve tn 9 kinnistu piiril asuva liitumiskilbi.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Sidevarustus

Aasa tn 6//6a hoonete sidevarustus on kavandatud lahendada läbi õhu.

Tänavavalgustus

Hoonete fassaadidele paigaldatakse valgustid, mis lisaks fassaadivalgustusele täidavad ka tänavavalgustuse nõuded ning tagavad hooviala turvalise kasutuse. Avalikule tänavale lisavalgustust kavandatud ei ole, kuna ala on hästi valgustatud.

4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine, soojaravitus

Veevarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Viljandi Veevärk poolt 10.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 6-2/705-1.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil.

Aasa tn 6//6a omab vee liitumispunkti Aasa tänaval.

Täiendav veeühendus on planeeritud kinnistule ehitatavale hoonele AS Viljandi Veevärk De32 veetorustikust Järve tänavalt. Liitumispunkt rajada avalikult kasutatavale maale, kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1 m.

Veetorustiku liitumispunktide asukohad projekteerida tehnovõrkude kohta koostatavas ehitusprojektis, võttes AS-lt Viljandi Veevärk eelnevalt liitumise tehnilised tingimused.

Koostatud ehitusprojekt esitada läbivaatamiseks AS-le Viljandi Veevärk.

Kinnistu tarbeveevajadus, liitumispunkti asukohad ja majaühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Veevajadus välistuletõrjeks määratakse hoone ehitusprojektiga. Tuletõrje veevajadus rahuldatakse kinnistu lähedal Ranna pst 1 kohal Ranna pst ja Liiva tn ristmikul asuvast HK 350 või Tartu ja Järve tn ristmikul tänavaalal asuvast HK 164 olemasolevast hüdrantist, mis jäävad hoonest ca`100 m kaugusele.

Tuletõrjevee vajadus määratakse hoone ehitusprojektiga.

Kanaliseerimine

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Viljandi Veevärk poolt 10.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 6-2/705-1.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkuvoolne.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud.

Aasa tn 6//6a kinnistu reovee liitumispunkt asub Aasa tänaval. Täiendavalt võib reoveed suunata Järve tn olemasolevasse ühiskanalisatsiooni läbi Aasa 6a kohal oleva kontrollkaevu. Kaevuta ühendusi AS Viljandi Veevärk ei aktsepteeri.

Kinnistu hoovivõrk on ette nähtud ühendada olemasoleva torustikuga projekteeritud kaevus. Olemasolevale torustikule on ette nähtud väljaspool krundi piiri liitumiskaev (olemasolev kanalisatsioonikaev). Kanalisatsiooni liitumispunkti asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Planeeritav reovee arvutuslik kogus määratakse hoone ehitusprojektiga.

Kinnistu juurdepääsutee on oma loomuliku kaldega Aasa tänavamaal asuva parkimisplatsi poole, kuid pindmist sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistule või tänavaalale.

Kuna aga kinnistul puudub oluline võimalus sademevett kinnistu piires immutada, paigaldatakse sademevee kassetid, mille soovituslik asukoht on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaanil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine ja sademevee kasseti täpne asukoht lahendatakse arhitektuur-ehitusliku projekti koosseisus.

Pinnasesse immutamise nõuded tuleb määrata ehitusprojektis, lähtudes seejuures keskkonnaministri määrusest nr 99, millega on määratud reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende täitmise kontrollimise meetmed.

Heit- ja sadevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi HeitkerBloc, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Drenaaži ja sademevett olmekanalisatsiooni juhtida ei tohi. Piirkonnas puudub sademevee kollektor. Kinnistult kogunevad sademeveed immutada kinnistu piires.

Ühiskanalisatsiooni liitumispunktide asukohad projekteerida tehnovõrkude kohta koostatavas ehitusprojektis, võttes AS-lt Viljandi Veevärk eelnevalt liitumise tehnilised tingimused.

Koostatud ehitusprojekt esitada läbivaatamiseks AS-le Viljandi Veevärk.

Soojavarustus

Piirkonnas puudub väljaehitatud keskküttesüsteemi lahendus ning hoonete soojavarustus toimub lokaalselt.

Külalistemaja juurdeehituse küte on planeeritud toimima olemasoleva katlaruumi baasil, mis asub olemasoleva külalistemaja keldrikorrusel. Küttevõimsuse suurenedes rajatakse võimsam katlaruum.

Hotellitubadesse paigaldatakse radiaatorid. 1.korruse ning teiste üldruumide (sh koridorid, konverentsisaal jne) küte lahendatakse vesipõrandaküttega.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeringus on kavandatud juurdepääs krundile Aasa tänavalt, olemasoleva sissesõidu kaudu. Juurdepääs asub Aasa tänav 4 ja Aasa tänav 6//6a kruntide vahelises osas Aasa tänav 6//6a kinnistul.

Lisaks on kavandatud juurdepääs kinnistule Järve tn 9 kinnistu kõrvalt, olemasolevalt sissesõiduteelt.

Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääsud säilitada.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimisala ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate hotellide või restoran/kohvikute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.1 alusel. Lähtuvalt Viljandi klassifitseerimisest standardi „Linnatänavad“ alusel, on tegemist linnakeskusega, mille keskuse klass on III (10 000 - 50 000 elanikku). Hotelli parkimisvajadus on 4 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus: $P=690 \times 1/180 = 3,83$

$$P=A \times n$$

Kus P – parkimiskohtade arv;

A – suletud brutopind;

N - parkimisnormatiiv

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Aasa tn 6//6a	Ä100	4	4

Planeeritaval alal kokku:	4	4
---------------------------	---	---

Parkimine on lahendatud oma krundil. Nimetatud alad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Samuti võib kombineerida murukivi ja munakivi. Murukivi on muruga kombineeritav kivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnafunktsioone. Soovituslikud värvid on hall, punane, pruun või must. Murukivide haljasala eest hoolitsetakse nii nagu tavalise muru eest, s.t võib kasutada samasuguseid muruniitjaid. Seega murukivi haljas-sillutus on elav murupind ja tarbepind samaaegselt. Kuid arvestama peab sellega, et murukivi vajab pidevat kastmist, kuna päikesega kuumenev betoon kuumutab ka muru.

Suuremahulisem klientide autode parkimise võimalus on võimalik lahendada olemasoleval alakasutusega Järve tänava kinnistul asuval parklas. Lahendus tuleb kooskõlastada Viljandi Linnavalitsusega, kes on platsi valdaja.

4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avalikult kasutatavaid alasid planeeritud kinnistule ei jää, küll aga on sellise kasutusviisiga ala Viljandi linna poolt Aasa tn 6//6a kinnistul tegutseva majutusastutuse kasutusse antud. Järve tänava kinnistu pooltel nimetatud alal on kavandatud olemasolev murukattega muldvall likvideerida. Valli asemele rajatakse tasapinnaline muruplats.

Lisaks rajatakse Aasa tänava nurgale terrass ning Järve tänava äärde kõnnitee.

Haljastuses kasutatavate liikidena eelistada madalakasvulisi liike.

4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused

- servituudi vajadus elektrikilbi hooldamiseks (2 m) läbi Järve tn 9 kinnistu võrguvaldaja kasuks ning elektrikaabli hooldamiseks (1+1 m) läbi avalikus kasutuses oleva maa võrguvaldaja kasuks
- servituudi vajadus vee- ja reoveetorustike hooldamiseks (2+2 m) läbi Järve tn 9 ja avalikus kasutuses oleva maa võrguvaldaja kasuks
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku puhul 2 m
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, on 2 m

- krunt asub tervenisti muinsuskaitsevööndis

Planeeritud kitsendused

- servituudi vajadus elektrikaabli rajamiseks ja hooldamiseks (1+1 m) läbi avalikus kasutuses oleva maa võrguvaldaja kasuks
- servituudi vajadus vee- ja reoveetorustike rajamiseks ja hooldamiseks (2+2 m) läbi avalikus kasutuses oleva maa võrguvaldaja kasuks
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku puhul 2 m.
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:
 - torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
 - torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m
- krunt asub tervenisti muinsuskaitsevööndis

4.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele ning avalikele huvidele ja väärtustele

Kavandatud 2 maapealse korrusega hoone vastab oma suuruselt ja kõrguselt kõrvalkinnistutel asuvate hoonete vastavatele näitajatele ja kontaktvööndis olevate hoonete näitajatele. Planeeritud hoone on madalam kui selle taustaks olev Aasa tn 6 kinnistul asuv külalistemaja.

Samuti arvestab planeeringulahendus olemasoleva tellisarhitektuuri eksponeerimisega. Planeeritud hoone asetseb olemasoleva külalistemaja edelapoolsel küljel, et selgelt eraldada juurdeehitis ajaloolisest hoonest.

Autodele on tagatud juurdepääsutee Aasa ja Järve tänavatelt. Jalakäijatele on planeeritud mugavad liikumisvõimalused. Autode juurdepääsutee kõrvale on kavandatud kõnnitee ning külaliste kohvikrestorani terrassile pääseb läbi külgneva Aasa tänava kinnistu (vt põhijoonis), mis on kavandatud heakorrastada. Samasse, hoonete esisele alale on kavandatud haljastatud roheala.

4.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevat linnakeskkonda nagu hoonete otstarve,

suurus, kõrgus, asukoht ja arhitektuurne välisilme. Samuti on arvestatud piirkonna arenguvõimalusi.

Kavandatud konverentsi- ja majutusruumidega juurdeehitise valmimise järel lisandub piirkonda ööpäevaringselt kasutatav hoonemaht, mille läbi paraneb turvatunnet suurendav kontroll lähiala avaliku ruumi üle. Vaba aja veetmise võimalusi Viljandi järve ääres jalutajatele ja staadionil suurürituste külastajatele muudab mitmekesisemaks ka külalistemajas toimiv ja ilusa järvevaatega kohvikrestoran.

Kuna tegemist on kesklinnale lähedal asuva alaga, on jätkusuutlikkuse printsiipidest lähtudes mõistlik seda ala tihendada, vähendades sel moel valglinnastumist ning tagades seeläbi linna säästlikuma arengu.

5. EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS MÄÄRATUD NÕUDEID

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Peamised arhitektuurinõuded tulenevad muinsuskaitse eritingimustest (Osaühing EENSALU & PIHEL, töö nr 13-15):

Külalistemaja juurdeehitus:

- Hoonestuse gabariidid peavad olema sarnased olemasolevale
- Olemasolevad hooned peavad moodustama juurdeehitustega ühtse terviku
- Hoone mahtude, gabariitide ja rütmide kavandamisel arvestada kogu kvartali väljakujunenud hoonestusega.
- Katusekalle olemasolev või analoogne naaberehitistega, ühetooniline katusekattematerjal – valtsitud tsingitud terasplekk.
- Fassaadikatematerjalid: linaõli- või muldvärviga töödeldud profileeritud punnlaudis; keraamiline tellis; krohv; paekivi; maakivi; tulemüüri puitraketise jälgedega betoon või krohvitud pind.
- Piirdeaed: 1,2 m kõrgune pügatav hekk või lippaed. Piirdeaia asukoht, kõrgus ja tüüp täpsustatakse ehitusprojekti.
- Perspektiivne ühendusgalerii ei tohi olla 1.korruse tasapinnast kõrgem (3 m).

Hoovimaja juurdeehitus:

Lammutatud elamu-pesuköögi (EHR kood 112014147) asemele rajatav konverentsihoone

- Hoonestuse gabariidid peavad olema sarnased olemasolevale
- Olemasolevad hooned peavad moodustama juurdeehitustega ühtse terviku

- Katusekalle olemasolev või analoogne naaberehitistega, ühetooniline katusekattematerjal – valtsitud tsingitud terasplekk.
- Katusesarikatel profileeritud otsad.
- Fassaadikattematerjalid: linaõlivärviga töödeldud profileeritud punnlaudis; krohv; tulemüüri sile betoon või krohvitud pind.
- Välisustel tahveljaotus, piirdelauad peavad olema profileeritud olemasolevate eeskujul.
- Lagunenud puitpits asendada sarnase lahendusega koopiatega.
- Piirdeaed: 1,2 m kõrgune pügatav hekk või lippaed. Piirdeaia asukoht, kõrgus ja tüüp täpsustatakse ehitusprojekti.
- Perspektiivne ühendusgalerii ei tohi olla 1.korruse tasapinnast kõrgem (3 m).

5.2 Rajatise ehitus- ja kujundusnõuded

Sissesõiduteed on kavandatud katta sillutisega. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale alale külvatakse muru. Lisaks rajatakse Aasa tänava nurgale terrass ning Järve tänava äärde kõnnitee.

Krunt on kavandatud heakorrastada. Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundi piirile on turvalisuse kaalutlustel kavandatud ümbruskonda sobiv piirdeaed, milleks on kas pügatav hekk või lippaed. Piirde kõrgus kuni 1,20 m.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Käesoleva detailplaneeringu alusel kinnistul asuvaid hooneid ei lammutata ega ümber ei ehitata.

5.4 Täiendavate uuringute vajadus

Puudub.

5.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

1. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
2. Juurdeehitise projekteerimisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.

3. Projekteerimisse tuleb kaasata tegevusluba omav projekteerimisfirma või arhitekt ning juurdehitise ja hoone restaureerimise projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
4. Hoones tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, Keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Atmosfääriõhu kaitse seaduses esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
5. Katusele ja siseteedele langev sademevesi immutada oma krundil pinnasesse ning kavandada abinõud pinnaseerosiooni vältimiseks.
6. Kui katlamaja projekteeritud soojusvõimsus on alates 0,3 MW, taotleda välisõhu saasteluba enne ehitusloa taotlemist (VÕKs § 148).
7. Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
8. Hoone tuleb projekteerida minimaalselt tulepüsivusklassile TP3 vastav.
9. Majutusruumide suurus ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteeritav parkimiskohtade arv peab vastama kehtivatele õigusaktidele.

5.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

1. Mitte kavandada kõrghaljastust olemasolevate tehnovõrkude peale.

Veevarustus ja kanalisatsioon

2. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASlt Viljandi Veevõrk tehnilised tingimused.
3. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt ASiga Viljandi Veevõrk.
4. Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustada ehitusprojektis.
5. Olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike likvideerimisel peab olema tagatud kõrvalkinnistute häireteta veega varustamine ning kanaliseerimine.
6. Täpne tulekustutusvee vajadus täpsustada ehitusprojektis.
7. Drenaaživee ja sademevee juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud.
8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada plasttorudest ja -kaevudest. Kõikide torude rõngasjäikus peab olema vähemalt SN8.
9. Reovee kanalisatsioonisüsteemi rajamiseks kasutada kanalisatsiooni plasttorusid Ø160 mm ja PEH plastkaeve Ø300/415 mm.
10. Täiendavalt võib reoveed suunata Järve tn olemasolevasse ühiskanalisatsiooni läbi Aasa 6a kohal oleva kontrollkaevu.
11. Sademeveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest Ø200(250/217) – 315 (315/276) mm ja -kaevudest Ø315/400mm ja 560/315mm. Kõikide torude rõngasjäikus peab olema vähemalt SN8.

Elektrivarustus

16. Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda vajadusel Elektrilevi OÜ täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
17. Tööjoonised kooskõlastada vajadusel täiendavalt Elektrilevi OÜ.
18. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

5.7 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringus on lähtutud järgmistest tuleohutuse normdokumentidest:

- Eesti standardid (Eesti standard EVS 812-1:2013 "Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara"; Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus)
- EV siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Hoone kasutusviis – II (majutusasutus)
- Uued hooned krundil projekteerida minimaalselt TP3 tulepüsivusastmega. Täpne tulepüsivusaste määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,1 m. Juurdepääsuteed hoonele asuvad põhjas, sissesõidu võimalus Aasa tänavalt, ning lõunas, sissesõidu võimalus Järve tänavalt.
- Kui hoonetevahelist nõutud kaugust (8 m) ei ole tagatud, rajada kinnistu piiriga külgnevad hoone välisseinad tulekaitsenõuetele vastavate tulemüüridena. Kinnistusesine hoonestus lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.
- Hoone korruselisus kavandada 2 maapealse korrusega. Maaalused korrused ei ole lubatud.

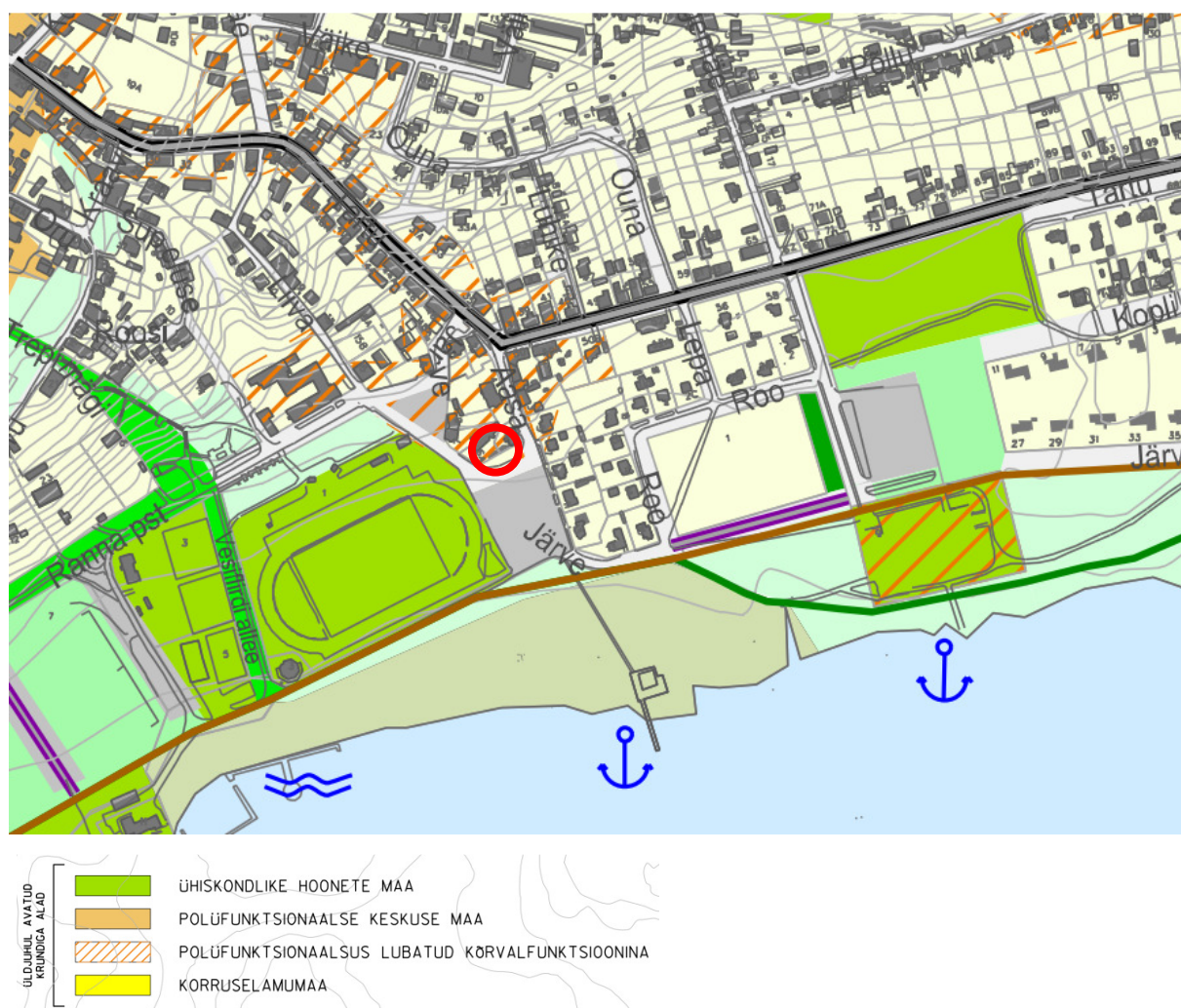
Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku, ühiskondlikku või keskkondlikku kahju.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi baasil. Täpne tulekustutusvee vajadus ja võimaliku vajamineva lisaveemahuti asukoht täpsustatakse ehitusprojektis. (Vt tingimus seletuskirja peatükis 5.6 punktis 6).

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1 Vastavus Viljandi linna üldplaneeringule

Planeeritud ala Viljandi Linnavolikogu 30.juuni 2010 otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon on polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina. Ala on üldjuhul avatud krundiga, mis üldplaneeringu kohaselt on valdavalt kaetud segahoonestusega ning nende kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid. Samuti on antud ala osa vanalinna muinsuskaitsealast.



Detailplaneering ei muuda Viljandi üldplaneeringus määratud juhtotstarvet.

Alal paiknevate hoonete mahud ei tohi moodustada tänavate ja avatud vaadete poole suuri monotoonseid seinapindasid.

Viljandi linna üldplaneeringukohaselt ei ole külalistemaja parkimine normeeritud, kuid kui aluseks võtta elamupiirkonnas asuva hotelli parkimisnorm (parkimiskohti suletud brutopinna ruutmeetri kohta), peab olema tagatud 4,6 ($690/150 = 4,6$) parkimiskohta. Planeeringus on tagatud kinnistul parkimiskoht 4 autole.

Suuremahulisem klientide autode parkimise võimalus on võimalik lahendada olemasoleval alakasutusega Järve tänava kinnistul asuval parklas. Lahendus tuleb kooskõlastada Viljandi Linnavalitsusega, kes on platsi valdaja. Viljandi üldplaneeringu kohaselt on tegemist Aasa tänava parklaga, kus on ette nähtud parkimine 100 autole.

Planeeritav ala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal, kus eesmärgiks on säilitada ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku tervikut ning miljöölist eripära muinsuskaitsealale avanevate kaug- ning sisevaadetega. Planeeringus ettenähtud hoonestuse kõrgus ei varja ranna-alalt avanevaid kaugvaateid. Samuti säilivad vaated olemasolevast Aasa tänava külalistemajast.

6.2 Vastavus Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale

Kinnistul või krundil tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud kogumismahutisse, mis asub samal kinnistul või krundil, või vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud ühisesse kogumismahutisse, mida kasutatakse jäätmekäitluslepingu alusel, või viima need jäätmed jäätmepunkti või jäätmejaama. Jäätmeid ei ole lubatud jätta kogumismahuti lähedusse, välja arvatud suurjäätmeid, kui nende äravedu korraldatakse hiljemalt kolme ööpäeva jooksul.

Liigiti kogutavate olmejäätmete kogumiskoht määratakse täpselt ehitusprojekti.

6.3 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele.

6.4 Vastavus Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

Hoone tuleb projekteerida minimaalselt tulepüsisivusklassile TP3 vastav. (Vt tingimus seletuskirja peatükis 5.5 punktis 8.)

Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Aasa tn 6//6a hoone kolmele küljele. Neljandas küljes paikneb tulemüür. Samuti on ligipääsetav hoone hoov. Juurdepääs hoovi toimub nii Aasa kui Järve tänavalt.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi baasil. Täpne tulekustutusvee vajadus ja võimaliku vajamineva lisaveemahuti asukoht täpsustatakse ehitusprojektis. (Vt tingimus seletuskirja peatükis 5.6 punktis 6).

6.5 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate hotellide või restoran/kohvikute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.1 alusel. Lähtuvalt Viljandi klassifitseerimisest standardi „Linnatänavad“ alusel, on tegemist linnakeskusega, mille keskuse klass on III (10 000 - 50 000 elanikku). Hotelli parkimisvajadus on 4 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Suuremahulisem klientide autode parkimise võimalus on võimalik lahendada olemasoleval alakasutusega Järve tänav kinnistul asuval parklas. Lahendus tuleb kooskõlastada Viljandi Linnavalitsusega, kes on platsi valdaja.

Aasa tn 6//6a hoonesse on kavandatud majutusruumid, konverentsisaal ning kohvikrestoran, suletud brutopinnaga 690 m².

Detailplaneering on standardi eesmärgiga kooskõlas.

6.6 Vastavus võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

- Asi Viljandi Veevärk 10.11.2015 tehnilised tingimused nr 6-2/705-1

Vt punkt 4.6.2 ja 5.6

6.7 Vastavus seletuskirja peatükis 1.4 loetletud uuringus esitatud nõuetele ja soovitudele

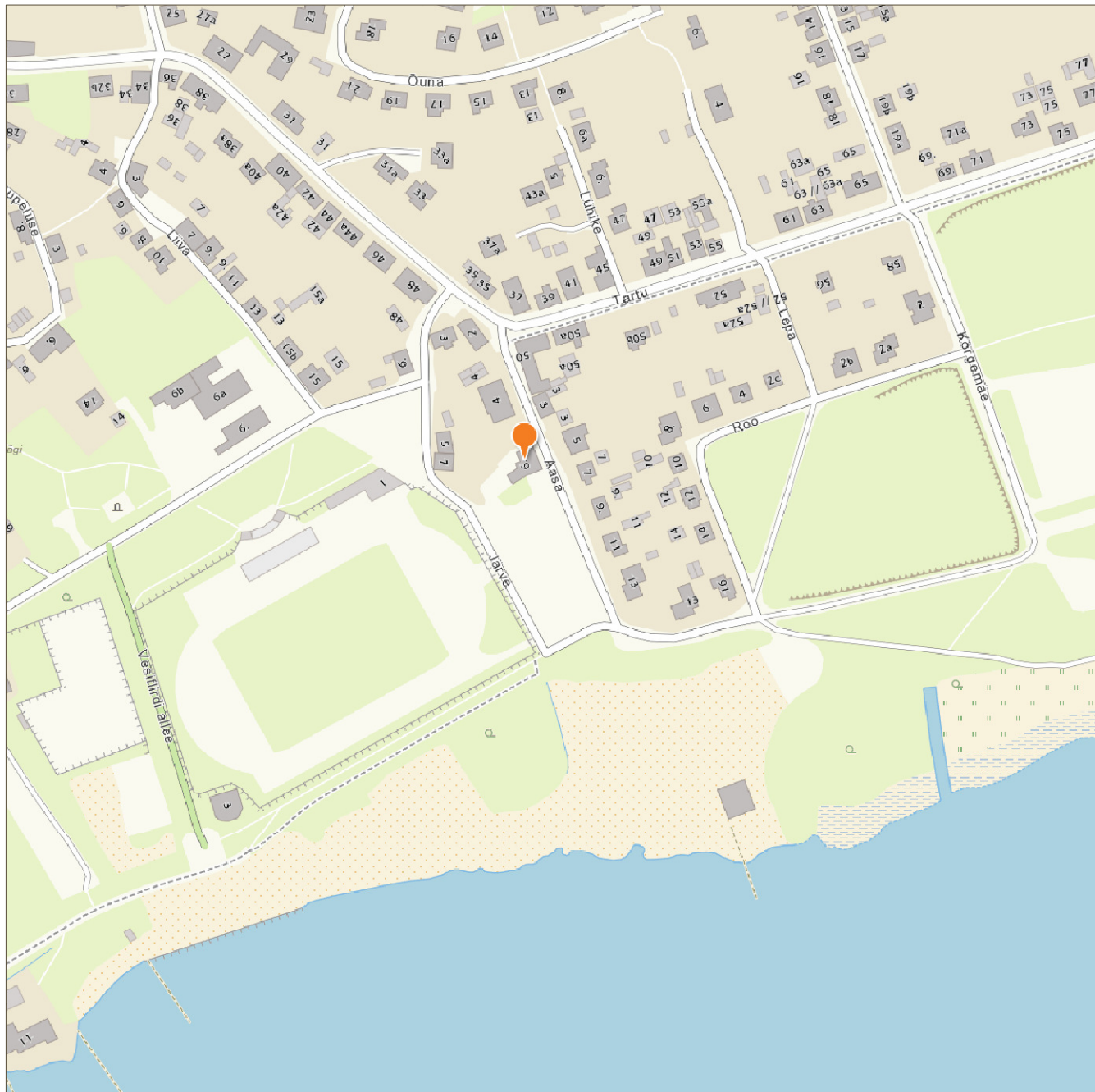
6.7.1 Muinsuskaitse eritingimused Aasa tn 6/6a detailplaneeringule (reg nr 27101)

Nõuded, mida on detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

- Oluline on planeeritud hoone kõrguse ja massiivsusega mitte varjata kinnistu hoonestuse taustal asuvat hoonestust.
- Krundi täisehitusprotsent peab olema maksimaalselt 67 % (käesolevas planeeringus on vastav number 67).
- Aasa tänava äärse ehitusjoone määrab olemasolev hoone, teiste hoonete ehitusjoon vastab krundipiirile.
- Krundil kasutada nt munakivisillutist.
- Hoonestuse juures kasutada naturaalseid ehitusmaterjale (puit, paekivi, savitellis jms).
- Juurdepääsud kinnistule on nii Aasa kui ka kinnistu edelanurgast.
- Hoovihoone ning tänavaäärse hoone vahele võib rajada galerii, kui selle kõrgus ei ületa ühe tavakorruse kõrgust.

Nõuded, mida tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Aasa tn 6//6a detailplaneeringule tehtud muinsuskaitse eritingimustega (Eensalu & Pihel, töö nr 13-15).
- Aasa tn 6//6a kinnistul tehtavad ehitusprojektid tuleb esitada Viljandi linnavalitsuse muinsuskaitse komisjonile kooskõlastamiseks.
- Kaevetöödel, mis ulatuvad sügavamale kui 30 cm tuleb omanikul tagada arheoloogiline järelevalve ja vajadusel arheoloogilise uuringu läbiviimine. Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet võib läbi viia Muinsuskaitseametiga vastavat tegevusluba omav arheoloog või ettevõtja.
- Olemasolevate hoonete restaureerimisel, rekonstrueerimisel või uue hoonestusega asendamise puhul, peab arvestama nende ehitiste mõju kõikidele vaatesuundadele.
- Korrastatava või uue hoonestuse projekteerimisel tuleb esitada sobivuse hindamiseks 3D vaated.
- Hoovis asuv hooneosa rekonstrueeritakse oma endistes gabariitides (räästa kõrgus 6,38 m ja tule müüri kõrgus 7,87 m maapinnast, ristkülikukujuline põhiplaan 14,35 m x 6,59 m)
- Ajaloolisele elumajale rohkem juurdeehitisi lubatud ei ole.
- Elumaja ja lammutatava tule müüri asemele ehitatava juurdeehituse võib rekonstrueerida üheks hooneks, mille katusekujuks on pult- või lamekatust.
- Krundile mitte tekitada dominant. Hoida madal-tihedat hoonestust.
- Tule müüride rajamisel on lubatud kasutada puitraketise jälgedega betoonivalu.



R A A M
a r h i t e k t i d

RAAM Arhitektid AI OÜ

mtr EEP001330

reg 11470542

Telliskivi 60

Tallinn 10412

info@raamarhitektid.eu

tellija: **HEDLI KIVILAAN**
projekti juht: **ALICE LAANEMÄGI**
arhitektid: **ALICE LAANEMÄGI**
KATRIN KAPANEN

projekt: **AASA TN 6//6A JA JÄRVE TN 9 DETAILPLANEERING**
joonis: **ASUKOHASKEEM**
staadium: **DETAILPLANEERING**
töö nr : **16VIL**
mõõtkava: **-**
joonise nr: **00**
kuupäev: **14.03.2017**

Kruntide kasutamise tingimuste tabel:

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m²	hoonete ehitisealune pind m² (+ maa-alune ehitisealune m²)	suurim korruselisus (maapealne/maa-alune)	hoone kõrgus maapinnast ja ABS (m)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind m² (suletud maa-alune brutopind m²)	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	kitsendused
1	Aasa tn 6 // 6a	684	460 (260)	Aasa 6: 3/-1 Aasa 6a: 2/0	Aasa 6: 10,5 m abs 57,4 m Aasa 6a: 7,5 m abs 53,6 m	2	Ä100%	Ä100%	690 (260)	4/4	V* K* E* M*

MÄRKUSED:
V* - veetorustiku servituudi vajadus läbi Järve tn 9 kinnistu Aasa tn 6//6a kinnistu kasuks
K* - reovee kanalisatsiooni servituudi vajadus läbi Järve tn 9 kinnistu Aasa tn 6//6a kinnistu kasuks
E* - madalpingekaabli servituudi vajadus läbi Järve tn 9 kinnistu Aasa tn 6//6a kinnistu kasuks
M* - kinnistu Aasa tn 6//6a asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal



Ehitisregistri andmed krundil asuvate ehitiste ja rajatiste kohta
(14.03.2017)

Ehitise nimetus	Ehitisealune pind	Sul.netopind	EHR kood	Selsund
1 - Küjalistmaja	181,2 m²	401,9 m²	112014146	KASUTUSEL
2 - Elamu-pesuköök	159 m²	176,2 m²	112014147	LAMMUTATUD
Rajatise nimetus				
0,4 kV maakaabellin ja lülitumisklapp				220673084 KASUTUSEL

Aasa tänav
89713:003:0052

MAKSIMAALNE
KÕRGUS
KORRUSTE ARV

Lr 100%	100	1
5 m	100	1
1	100	1
145 m²	100	2

SIHTOTSTARBE % DETAILPLANEERINGU
LIIKIDES
HOONETE ARV KRUNDIL
PARKIMISKOHTADE ARV HOONES
PARKIMISKOHTADE ARV OÜES
EHITISEALUNE PIND (m²) - MAAPEALNE
EHITISEALUNE PIND (m²) - MAA-ALUNE
KRUNDI SUURUS

MÄRKUSED:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo OÜ Lennelda 2017. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 040-2017)
- Servituudivajadusega alad on näidatud tehnovõrkude koondplaanil
- Teede ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus
- Krundipiirid lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus

**Järve tn 9 krundil näidatud kehtiva detailplaneeringuga (OÜ Mändmaa Projekt, töö nr PL-1-13) määratud ehitusõigus ja hoonestusala

PÕHIJOONIS M 1:500

LEPPEMÄRGID

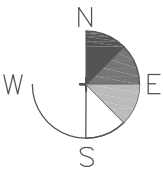
- PLANEERITUD ALA PIIR
- OLEMASOLEV KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- SOOVITAV JUURDEPÄÄS KRUNDILE
- SOOVITAV JUURDEPÄÄS HOONESSE
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS HOONESSE
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD HOONE SOOVITAV ASUKOHT
- VÕIMALIKU ÜHENDUSGALERII SOOVITAV ASUKOHT
- OL.OLEV HOONE
- OL.OLEV EHITISREGISTRIS PUUDUV HOONE KINNISTUL
- OL.OLEV ASFALTKATTEGA SÕIDUTEE
- OL.OLEV SILLUTISEGA KÕNNITEE
- SOOVITAV PLANEERITUD KIVISILLUTISEGA SÕIDUTEE
- SOOVITAV PLANEERITUD KIVISILLUTISEGA KÕNNITEE
- MURU
- LIKVIDEERITAV MULLE, TAASTATAV HALJASALA
- RAJATAV TULEMÜÜR
- VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA**
- LIKVIDEERITAV OBJEKT (TULEMÜÜR)
- PLANEERITUD PRÜGIKASTIDE ASUKOHT
- KRUNDI POSITSIOONI NUMBER

Parkimiskohtade kontrollarvutus (linnakeskuse klass III)

Pos nr	Ehitise ostarve liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ä100	P = 690*1/180	4	4
Planeeritava alal kokku:			4	4

Kruntide peamised arhitektuurinõuded:

kätee kalle	harja suund	väljavistatuse nõuded	piiridesse hõlmatud nõuded	muud arhitektuurinõuded
Olemasolev või analoogne naaber-ehitistega	Olemasolev või analoogne naaber-ehitistega	Fassaadikattematerjalid: betoon, keraamiline tellis, metall, klaas, puit (kaetud muld- või linaõlivärvidega), paekivi, maakivi, krohv.	Piirdeid võib rajada kavandatud kinnistu piirile. Piirdeid peavad olema osa nii hoone arhitektuurilahendusest kui ka kvartali maastikuarhitektuurilahendusest. Piirdeid lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m ja lubatud materjaliks on puit või pügatav hekk.	Piirkonnas tuleb vältida plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud piirkonda sobivate materjalidega. Kasutada eelkõige kvaliteetseid materjale – keraamiline tellis, betoon, puit, klaas jms.



RAAM
arhitektid

RAAM Arhitektid AI OÜ mtr EEP001330

reg 11470542 Telliskivi 60 Tallinn 10412 info@raamarhitektid.eu

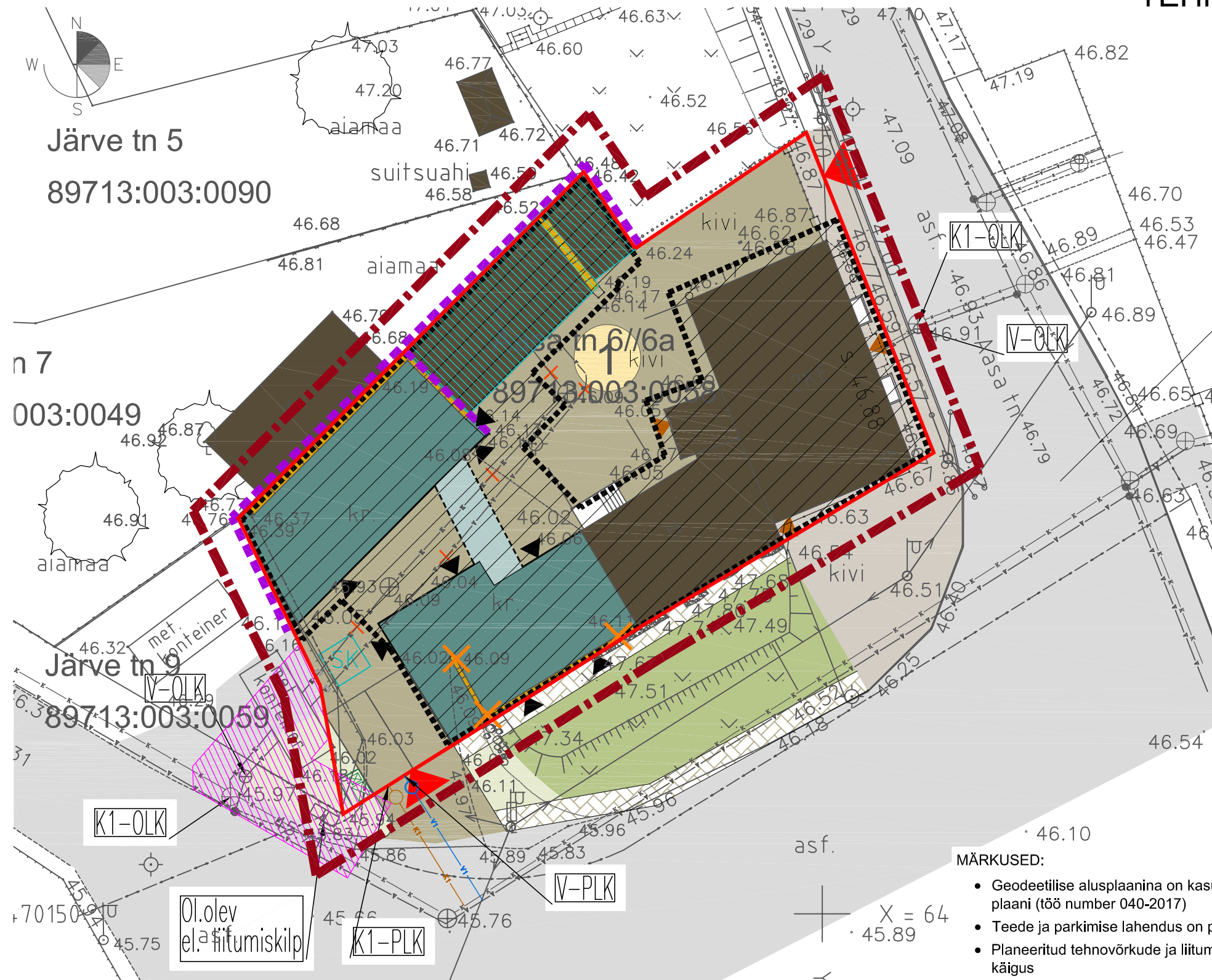
telliija: HEDLI KIVILAN
projekti juht: ALICE LAANEMÄGI
arhitektid: ALICE LAANEMÄGI
KATRIN KAPANEN

projekt: AASA TN 6//6A KRUNDI DETAILPLANEERING
joonis: PÕHIJOONIS
staadium: DETAILPLANEERING
töö nr : 16VIL
möötkava: 1:500
joonise nr: 01
kuupäev: 03.07.2017

TEHNOVÕRKUDE KOONDSKEEM M 1:250

LEPPEMÄRGID

- PLANEERITUD ALA PIIR
- OLEMASOLEV KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- SOOVITAV JUURDEPÄÄS KRUNDILE
- SOOVITAV JUURDEPÄÄS HOONESSE
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS HOONESSE
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD HOONE SOOVITAV ASUKOHT
- VÕIMALIKU ÜHENDUSGALERII SOOVITAV ASUKOHT
- OL.OLEV HOONE
- OL.OLEV MET.KONTEINER NAABERKINNISTUL
- OL.OLEV TULEMÜÜR
- OL.OLEV EHITISREGISTRIS PUUDUV HOONE KINNISTUL
- OL.OLEV ASFALTKATTEGA SÕIDUTEE
- OL.OLEV SILLUTISEGA KÕNNITEE
- PLANEERITUD KIVISILLUTISEGA SÕIDUTEE
- PLANEERITUD KIVISILLUTISEGA KÕNNITEE
- MURU
- LIKVIDEERITAV MULLE, TAASTATAV HALJASALA
- RAJATAV TULEMÜÜR
- LIKVIDEERITAV OBJEKT (TULEMÜÜR)
- PLANEERITUD PRÜGIKASTIDE ASUKOHT



MÄRKUSED:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamõõdubüroo OÜ Lennelda 2017. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 040-2017)
- Teede ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus
- Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus
- Krundiipiirded lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus

- OL.OLEV VEETORUSTIK
- OL.OLEV REOVEE KANALISATSIOON
- OL.OLEV MADALPINGEKAABEL
- OL.OLEV ÕHULIIN
- OL.OLEV LIITUMISKILP
- OL.OLEV LIITUMISPUNKT (ÜHISVOOLNE KANALISATSIOON)
- OL.OLEV LIITUMISPUNKT (VESI)
- PLANEERITUD SADEMEVEEKASSETT

- ÜMBERTÕSTETAV VEETORUSTIK
- ÜMBERTÕSTETAV REOVEE KANALISATSIOON
- SULGARMATUUR
- PLAN. REOVEE KANALISATSIOONI TORUSTIK
- PLAN. VEETORUSTIK
- PLANEERITUD LIITUMISPUNKT (ÜHISVOOLNE KANALISATSIOON)
- PLANEERITUD LIITUMISPUNKT (VESI)
- TEHNOVÕRGU SERVITUUDI VAJADUSEGA ALA

RAAM
arhitektid

RAAM Arhitektid AI OÜ

mtr EEP001330

reg 11470542

Telliskivi 60

Tallinn 10412

info@raamarhitektid.eu

tellija: **HEDLI KIVILAN**
projekti juht: **ALICE LAANEMÄGI**
arhitektid: **ALICE LAANEMÄGI**
KATRIN KAPANEN

projekt: **AASA TN 6/6A KRUNDI DETAILPLANEERING**
joonis: **TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN**
staadium: **DETAILPLANEERING**
töö nr : **16VIL**
mõõtkava: **1:250**
joonise nr: **02**
kuupäev: **05.04.2017**