



Viljandi kesklinna Carl Robert Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tänav 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneering

Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2760/17

Tartu 2017

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Lennuki 22
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

OÜ Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD	7
3.1. Analüüs	7
3.2. Vastavus strateegilistele ja teistele planeerimisdokumentidele	10
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	12
5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	12
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	16
9. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	16
10. EHITISTEVAHELISED KUJAD	17
11. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	17
12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	18
12.1. Müra ja vibratsioon	19
12.2. Tervisekaitse	20
12.3. Välisõhu kvaliteet	21
12.4. Jäätmekäitlus	21
12.5. Elektromagnetväli	21
12.6. Radoon	22
12.7. Energiatõhusus	22
13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	22
14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	23
15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	24
B – JOONISED	25

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1 : 4 000
3. Olemasolev olukord	M 1 : 5 00
4. Eskiislahendus. Põhijoonis	M 1 : 5 00
5. Eskiislahenduse üks võimalik ruumiline illustratsioon	

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Viljandi Linnavalitsuse 09.01.2017. a korraldus nr 4.

Planeeringualaks on Viljandi linnas C. R. Jakobsoni tänav 2a, C. R. Jakobsoni tänav 2c, C. R. Jakobsoni tänav 2b, C. R. Jakobsoni tänav 4, Turu tänav 6, Turu tänav 8, Turu tänav 10, Turu tänav 12 katastriüksused ja nendega külgnevad tänavaalad ning parkimisala.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi alale ehitusõiguse määramiseks haigla ja tervisekeskuse rajamiseks.

Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks polüfunktsionaalse keskuse maa. Alale on kavandatud äri- ja ühiskondlikud hooned, samuti parkimisala.

Planeeringualal kehtib Viljandi linnas Tallinna, Turu, Leola ja Jakobsoni tänava vahele jääva kvartali nr 141 detailplaneering.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeritud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringulahenduse koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia 24 OÜ poolt märtsis 2017.a. aktualiseeritud geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr 1393-17), kus koordinaadid on L-EST97, kõrgused BK77 süsteemis.

Planeeringuala asub Viljandi linna keskuses, alas asub täies ulatuses 8 katastriüksust ja osaliselt 3 transpordimaa katastriüksust. Planeeringuala paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27010 kaitsevööndis ja Turu tänava maa-ala ulatuses Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal.

Ala suurus on ca 2 ha. Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud katastripiiridest lahku.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed vastavalt Maa-ameti portaalile

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
C. R. Jakobsoni tn 2a	89715:001:0013	1 826	Ärimaa 100%
C. R. Jakobsoni tn 2b	89715:001:0080	146	Ärimaa 100%
C. R. Jakobsoni tn 2c	89715:001:0014	6 925	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
C. R. Jakobsoni tn 4	89715:001:0040	382	Ärimaa 100%
Turu tn 6	89715:001:0020	1 630	Elamumaa 40% Ärimaa 60%
Turu tn 8	89715:001:0015	640	Ärimaa 50% Ühiskondlike ehitiste maa 50%
Turu tn 10	89715:001:0016	1 130	Ärimaa 50% Ühiskondlike ehitiste maa 50%
Turu tn 12	89715:001:0012	48	Tootmismaa 100%
Turu tn 14	89715:001:0110	7 120	Transpordimaa 100%
Turu tänav	89715:001:0018	6 366	Transpordimaa 100%
Carl Robert Jakobsoni tänav T1	89701:001:0161	15 173	Transpordimaa 100%

Planeeringualale jäävatest katastriüksustest on hoonestatud Turu tn 6, Turu tn 8, Turu tn 10, Turu tn 12, C. R. Jakobsoni tn 2b ja C. R. Jakobsoni tn 4. Hoonestuse põhihooned jäävad tänavate äärde moodustades tänavafondi. Hooned on enamasti kahe- ja kolmekorruselised.

Planeeringualaga piirnevad tänavad C. R. Jakobsoni ja Turu on asfaltkattelised ja ääristatud kõnniteedega; C. R. Jakobsoni tänav on kahe-suunalise, Turu tänav ühe-suunalise liiklusega.

Haljastuslikult võib planeeringuala jagada kaheks erinevaks piirkonnaks. Alal on 2017. a märtsikuus teostatud dendroloogiline hindamine ¹, mille kohaselt tuvastati 143 dendroloogilist objekti. Planeeringuala lääneosa on vanade põlispuudega pargiala, kus on tegemist valdavalt sihipäraselt istutatud puudega, mida on regulaarselt hooldatud. Need puud on haljastuse seisukohast valdavalt väärtuslikud või olulised.

Planeeringuala idaosa moodustavad endised aiamaad, kus kasvavad erinevad viljapuud (vanad õunapuud, kirsid, kreegid) ja hariliku vahtra ning hariliku saare järelkasv, mis paiknevad enamasti liiga tihedalt ja mille võrsid pole kujundatud. Selle puistuosa kõige väärtuslikumad puud on vanad tammed, pärnad, pooppuu ja harilik jalakas. Need on elujõulised vanad puud, mis moodustavad väärtusliku kõrghaljastuse. Madala haljastusliku väärtusega on enamus vanu viljapuid ja hariliku vahtra ning hariliku saare seemikud, mis on hooldamata alale ise kasvanud.

Maapind planeeringualal langeb idasuunas: ala läänesuunas on keskmine maapinnakõrgus 87.5 m/abs, idasuunas 86.5 m/abs.

¹ Viljandi Turu kvartali dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia, töö nr 1/17

Alal asuvaid hooneid teenindavad soojus- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri maakaabelliinid ning õhuliin; Turu tn 12 katastriüksusel asub OÜ Elektrilevi alajaam (Turu:(Viljandi)).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHDITUSLIKUD SEOSSED

3.1. ANALÜÜS

Planeeringuala asub Viljandi kesklinnas raamatukogu, postkontori ja turu vahetus läheduses. Ala külgneb põhitänavaga, C. R. Jakobsoni tn ja olulise kõrvaltänavaga, Turu tn-ga.

Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2-3-korruselised. Naaberkatastriüksused on elamumaa, elamu- ja ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa ning ärimaa sihtotstarbelised. Kontaktvööndis asub rohkesti kaubandushooneid ja elamuid, kuid ka teenindushooneid (nt hambakliinik ja raamatukogu); bussijaam asub ca 400 m kaugusel. Seega tegemist on multifunktsionaalse keskusealaga.

Ala põhjaküljel kulgev C. R. Jakobsoni tn on kahe-suunalise liiklusega ca 10 m laiuse sõiduteeosaga asfaltkatteline tänav. Planeeringualale jääval tänavaosal pargitakse sõidutee ääres. Ala lõunaküljel kulgev Turu tn on ühe-suunalise liiklusega ca 8 m laiuse sõiduteeosaga asfaltkatteline tänav, kus toimub samuti sõiduteeäärne parkimine. Suur parkimisala asub planeeringuala lääneküljel, mis teenindab nii Viljandi turgu kui selle ääres asuvaid kaupluseid.

Kontaktvööndi tänavad on varustatud kahepoolse kõnniteega. Lähimad autobussipeatused asuvad Tallinna ja C. R. Jakobsoni tänaval (vt joonis 2). Seega erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteed piirkonnas on head.

Ala lähiümbruses asub mitmeid mälestisi, eelkõige elamud 19. ja 20. saj algusest, kuid ka Viljandi kultuurimaja (Tallinna tn 5).

Tabelis 2 on toodud lähiümbruses asuvate hoonete näitajad ja võrdlus planeeritud lahendusega.

Tabel 2. Lähiumbruse hoonestuse näitajad võrdluses planeeritud lahendusega

Adress	Sihtotstarve ja pindala*	Ehitisealune pind (hoone suhteline kõrgus) **	Suurim hoone korruselisus**	Katastriüksuse täisehituse%
Turu tn 4 // 4a	Elamumaa 85% Ärimaa 15% 1311 m ² (elamu-toitlustuskoht; kauplus)	319m ² +140.1m ² =459.1m ²	2	35
Tallinna tn 9a	Elamumaa 100% 1967 m ² (5krt elamu, kuur, saun)	217m ² +327m ² +14m ² =558m ²	2	28
C. R. Jakobsoni tn 4a	Ärimaa 100% 779 m ² (kaubandushoone, kauplus)	391m ²	2	50
C. R. Jakobsoni tn 6 // Tallinna tn 15 // 15a	Ärimaa 50% Elamumaa 50% 926 m ² (büroo, 3v enama korteriga elamu, kuur)	120m ² (h 9.6m)+162m ² +89.9m ² +149m ² =520.9m ²	2	56
Tallinna tn 13a	Elamumaa 100% 870 m ² (2krt elamu; kuur-pesuköök)	142m ² +113m ² =255m ²	2	29
Tallinna tn 13	Elamumaa 100% 702 m ² (6krt elamu, kuurid)	267m ² +42m ² +36m ² =345m ²	2	49
Tallinna tn 11b	Tootmismaa 100% (side) 75 m ²	2m ²		
Tallinna tn 11/2 // 11a	Ärimaa 100% 1670 m ² (postkontor, teenindushoone, kauplus)	338m ² +294m ² +183.3m ² =815.3m ²	3	49
Tallinna tn 11/1	Ühiskondlike ehitiste maa 100% 903 m ² (raamatukogu)	532.2m ²	3	59
Tallinna tn 7	Ärimaa 25% Ühiskondlike ehitiste maa 75% 770 m ² (raamatukogu)	717m ²	3	93
Turu tn 7	Ühiskondlike ehitiste maa 100% 5121 m ² (tootmishoone, jalgratahoidla, õppehoone, garaaž, jahuhoidla, laohoone)	554m ² +35m ² +1749.8m ² (h 9.6m)+97m ² +125m ² +66,5m ² =2627.3m ²	2	51
C. R. Jakobsoni tn 2	Ärimaa 100% 2807 m ² (kauplus, baar)	1792m ² (h 11.7m)	3	64
Turu tn 16	Ärimaa 100% 5751 m ² (kauplus, turukioskid)	1764m ² (h 9.6m)+361.6m ² =2125.6m ²	2	37

Aadress	Sihtotstarve ja pindala* (ehitise nimetus)**	Ehitisealune pind**	Suurim hoone korruselisus** (maapealne)	Katastriüksuse täisehituse%
C. R. Jakobsoni tn 11	Ärimaa 100% 5799 m ² (teenindushoone)	1691m ²	3	29
Turu tn 6	Elamumaa 40% Ärimaa 60% 1630 m ² (elamu-kauplus, kuur, kuur)	419m ² +146m ² +46m ² =611m ²	2	37
Turu tn 8	Ärimaa 50% Ühiskondlike ehitiste maa 50% 640 m ² (tervisekeskus)	255m ² (h 13.4m)	3	40
Turu tn 10	Ärimaa 50% Ühiskondlike ehitiste maa 50% 1130 m ² (tervisekeskus, kiosk)	398m ² +12.9m ² =410.9m ²	3	36
Turu tn 12	Tootmismaa 100% 48 m ²	-	-	
C. R. Jakobsoni tn 2b	Ärimaa 100% 146 m ² (turuhoone)	113m ²	2	77
C. R. Jakobsoni tn 4	Ärimaa 100% 382 m ² (kauplus)	129m ²	1	34
Krunt nr 1	Tervishoiuasutuse maa 10430m ²	6500m ²	4	62
C. R. Jakobsoni tn 2b	Kaubandus- ja teenindushoone maa 146m ²	135m ²	2	92
C. R. Jakobsoni tn 4	Kaubandus-, Toitlustus- ja teenindushoone maa 382m ²	280m ²	2	73
Turu tn 8	Kaubandus- ja teenindushoone maa; tervishoiuasutuse maa 640m ²	Olemasolev 255m ²	3	40
Turu tn 10	Kaubandus- ja teenindushoone maa; tervishoiuasutuse maa 1130m ²	925m ²	3	82

* Maa-ameti maainfo alusel

** Ehitisregistri andmete alusel

Punane tekst- planeeritud lahendus

Arvestades krundi nr 1 planeeritud funktsiooni, on ala planeerimisel oluline arvestada eelkõige kontaktvööndi äri- ja ühiskondlike ehitiste maa kasutusotstarbeliste kruntide

linnaehituslike näitajatega. Nimetatud kruntide täisehituse protsent on keskmiselt 50-60, kusjuures sõidukite parkimine on neil organiseeritud maapealsena; suurim korruselisus on 3, kuid visuaalset kõrgust lisab tihtipeale katusekuju.

Planeeringualal Turu tn 8 ja 10 katastriüksustel tegutsevad tervisekeskused, ala keskosa on kasutuseta viljapuudega haljasmaa, mis ei kanna endas linnapargi funktsiooni. Hoonestamata krundiosa võimaldab suuremamahulise kaasaegse hoone rajamist. Ala asukoht võimaldab rohkematel inimestel jalgsi tervishoiukompleksi pöörduda ning bussijaama lähedus muudab teenuse kättesaadavamaks ka maakonna elanikele. Samuti tuleb plaanitud kompleks kiirabibaasi lähedusse, mis võimaldab paremini kasutada kiirabi ressursse ja tagab kiirema abi.

Planeeringu lahendus on antud vastavalt eeltoodule.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 2.

3.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE JA TEISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Viljandi linna üldplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06 2010 otsusega nr 71) kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks polüfunktsionaalse keskuse maa, kuhu on kavandatud äri- ja ühiskondlikud hooned, samuti parkimisala; ala jääb Tallinna mnt ridaküla miljööväärtuslikule hoonestusalale. Tegemist on üldjuhul avatud krundiga alaga.

Polüfunktsionaalse keskuse maa all mõeldakse segahoonestusega alasid, kus on lubatud erinevad funktsioonid. Kõikide rajatavate ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete korral peab olema tagatud nende kõrge arhitektuurikvaliteet.

Planeeringuala jääb üldplaneeringukohase põhitäna (C. R. Jakobsoni tn) äärde, kavandatavast objektist tingitud transpordivood, objekti kasutajate hulk ja muud linnaehituslikud tegurid muutuvad senisega võrreldes oluliselt ning objekt asub linnaehituslikult olulises asukohas. Seega on üldplaneeringu kohaselt tegemist linnaruumiliselt olulise objektiga ja uusehitise kõrge arhitektuuritaseme tagamiseks tuleb linnaruumiliselt oluliste objektide puhul korraldada vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurikonkurss.

Planeeringuala jääb ka miljööväärtuslikule hoonestusalale, mille eesmärk on tagada Tallinna tn äärse ehitusajaloolise väärtusega hoonerühma arhitektuurse terviklikkuse säilimine.

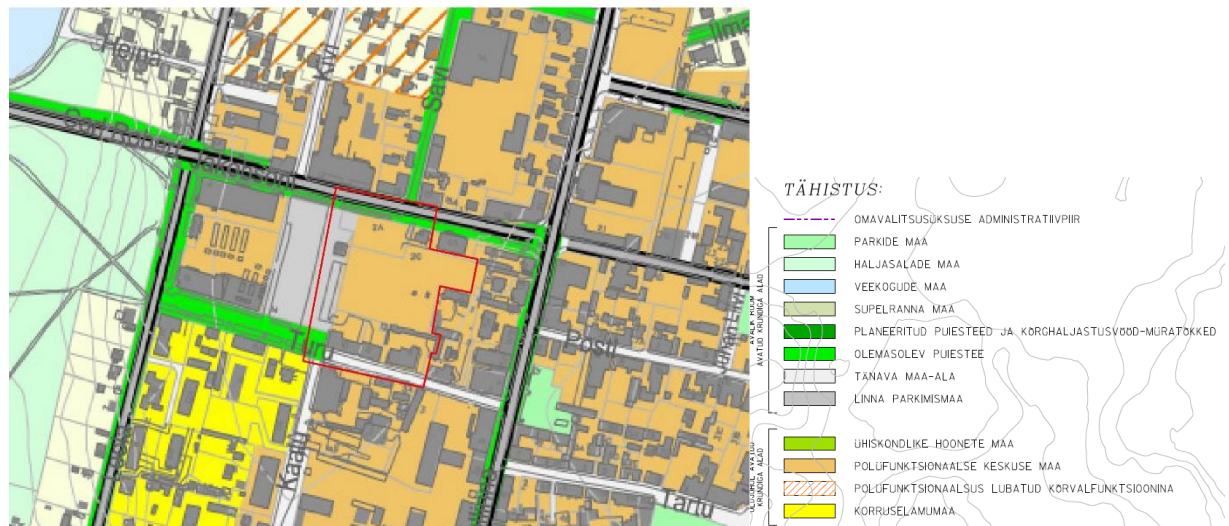
Üldplaneeringu kohaselt tuleb Turu kvartal nr 141 alale, kuhu planeeringuala jääb, planeerida kas maa-alune parkimistasapind platsi ja suurte lisanduvate ärihoonete alla või parkimismaja C. R. Jakobsoni tn 2c munitsipaal- või Turu tn 16 eraomandis olevale katastriüksusele. Kvartali arenemine peab toimuma suunas, kus turu parkimisplatsist saab polüfunktsionaalne linnaväljak inimestele ja piirkonna parkimine koondatakse parkimismajja või -tasandile samas kvartalis.

Praegu Turu tn 16 katastriüksusel tegutsev Viljandi turg (omanik Viljandi Tarbijate Ühistu) on oma tähtsust statsionaarsete varjualustega avaturuna minetamas. Polüfunktsionaalne linnaväljak toimiks kindlatel kellaaegadel ja nädalapäevadel turuväljakuna, kus kaubeldakse autodest ja haagistest, avalike ürituste toimumise kohana (nt tsirkusetelk),

talvel uisuväljakuna jms. Turu tn 16 katastriüksuse hoonestamata ala kasutatakse parkimiseks ja hoonestamiseks.

Planeeringualale on kavandatud tervishoiukeskuse rajamine, mis on kehtiva üldplaneeringu kohane.

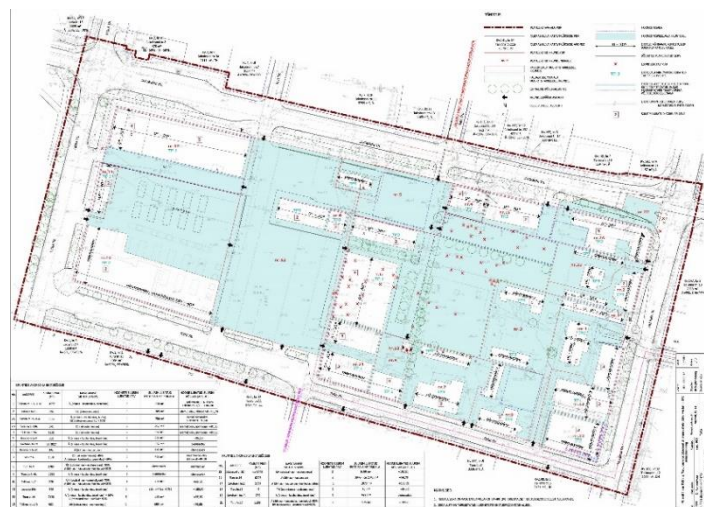
Kehtiva üldplaneeringu kohased juhtotstarbed planeeringuala kontaktvööndis on kajastatud skeemil 1.



Skeem 1. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu juhtfunktsioonide joonisest, kus planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Viljandi linnas Tallinna, Turu, Leola ja Jakobsoni tänava vahele jääva kvartali nr. 141 detailplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 29.09.2003 otsusega nr 711) kohaselt on alale kavandatud elu-, äri- ja ühiskondlikud hooned, kuid C. R. Jakobsoni 2c krundi keskossa pole hoonestusala määratud, suuremat hoonemahtu pole ette nähtud ja kruntide liitmist pole kavandatud.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.



Skeem 2. Viljandi linnas Tallinna, Turu, Leola ja Jakobsoni tänava vahele jääva kvartali nr. 141 detailplaneering.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringujärgselt moodustatakse alal C. R. Jakobsoni tn 2a, C. R. Jakobsoni tn 2c, Turu tn 6 ja Turu tn 12 kruntide liitmise tulemusena krunt nr 1 tervishoiukeskuse rajamiseks. Turu tn 12 krunt, millel asub käesoleval ajal alajaam, liidetakse kompleksiga seetõttu, et tervishoiukompleksi rajamisega on vajalik rajada uus alajaam ja olemasolev alajaam likvideeritakse.

C. R. Jakobsoni tn 2b, C. R. Jakobsoni tn 4, Turu tn 8 ja Turu tn 10 kruntide piirid säilivad senisel kujul.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve ja pindala on toodud joonisel nr 4 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigused on toodud joonisel nr 4 tabelites.

Planeeringuga on krundile nr 1 määratud ehitusõigus tervishoiukompleksi hoonete rajamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud tervishoiuasutuse maa². Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve³

C. R. Jakobsoni tn 2b, C. R. Jakobsoni tn 4, Turu tn 8 ja Turu tn 10 kruntide ehitusõigused lähtuvad alale koostatud detailplaneeringust⁴.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat päikesekaitsevarjestust, kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis⁵ nimetatud hooneosi. Küll tuleb need elemendid lahendada maapealse hoonestusala ulatuses.

Olemasolevad kuurid on kavandatud lammutada, samuti likvideeritakse olemasolev alajaam. Lammutada on lubatud ka Turu tn 6 hoone, kuna see ei asu ehitusjoonel; lammutatava hoone asemele kavandatav hoone peab paiknema planeeritud kohustuslikul ehitusjoonel.

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi nr 1 maapealse hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutuskujade, kehtiva detailplaneeringu⁶ lahenduse, koostatud

² Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013.

³ Planeerimiseseadus § 126 lg 5

⁴ Viljandi linnas Tallinna, Turu, Leola ja Jakobsoni tänav vahel jääva kvartali nr 141 detailplaneering

⁵ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

⁶ Viljandi linnas Tallinna, Turu, Leola ja Jakobsoni tänav vahel jääva kvartali nr 141 detailplaneering

muinsuskaitse eritingimuste⁷, nii olemasolevate kui uushoonestuse vaadeldavuse ja võimaliku liikluslahendusega.

Maapealne hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse asukohta ja kuju arhitektuurikonkursi ning projekteerimise käigus. Hoonestusalasle võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid.

C. R. Jakobsoni tn äärsele hoonestusalele hoonemahu kavandamisel tuleb arvestada tänavaäärse soojatorustikuga, mille kaitsevöönd ulatub planeeritud hoonestusalele. Hoone esimese korruse maht peab jääma väljapoole soojatorustiku kaitsevööndit või lahendada esimene korrus konsoolidega.

Hoonestusala lõuna- ja lääneküljele on planeeritud kohustuslik ehitusjoon, millest tänavatele/platsidele lähemale hoonet rajada ei tohi. Hoonestusala lääneküljel peab kohustuslikul ehitusjoonel asuma vähemalt hoone esimese korruse põhimah, hoonestusala lõunaküljel Turu tn ääres aga kogu hoone põhimah. Kohustuslik ehitusjoon lähtub planeeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustest ja kvartalile iseloomulikust hoonestuse paiknemisest tänavate suhtes. Kohustuslik ehitusjoon on samadel põhjustel kavandatud C. R. Jakobsoni tn 4 hoonestusala põhjakülge.

Lisaks on ala lõuna- ja lääneküljele planeeritud võimalik konsoolne või galeriide hoonestusala, kus hoone konsooli või galerii on võimalik rajada alates teise korruse tasapinnast. Selline lahendus võimaldab siduda uushoonestuse olemasolevate hoonetega ühtseks kompleksiks ja tekitada hoone liigendatust.

Olemasolevat hoonestust võib remontida või muud moodi parendada; seda tehes tuleb jääda maapealse hoonestusala piirsesse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Planeeringulahendusega on määratud ka maa-aluse hoonestusala ulatus parkimiskohtade ja tervishoiukompleksi tehno- ja säilitusruumide rajamiseks.

Hoonestusalaade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepäas planeeritud krundile nr 1 on kavandatud kolmest küljest: sisse- ja väljasõit C. R. Jakobsoni tänavalt, üks sissesõit ja üks sisse- ja väljasõit ühesuunaliselt Turu tänavalt ning üks väljasõit Turu/Kaalu tänavale ala edelaküljelt.

Peamine juurdepäas on kavandatud C. R. Jakobsoni tänavalt. Selleks on nimetatud tänavale planeeritud üks lisarada vasakpöörde sooritamiseks. Kuna tänav sõiduteeosa on piisavalt lai normikohaste sõiduradade kavandamiseks, integreerub planeeritud lahendus hästi olemasoleva liikluskorraldusega. Küll aga tuleb lisarea kavandamisel likvideerida mõned olemasolevad sõiduteeäärsed parkimiskohad C. R. Jakobsoni tn 13 hoone ees.

⁷ C.R.Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tn 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2760/17

Nimetatud juurdepääs tagab sisse- ja väljapääsu hoonealusest parklast ja C. R. Jakobsoni tn äärsest parklast.

Teine sissesõit hoonealusesse parklasse on kavandatud Turu tänavalt ja väljasõit maa-alusest parklast planeeringuala läänekülge suunaga Turu ja Kaalu tänavale. Lisaks on kavandatud maapealne sisse- ja väljasõit Turu tänavalt teenindussõidukitele (nt hapnikuveok, diisलगeneraatori kütuseveok, kiirabi jne).

Turu tn 8 ja 10 kruntidele on juurdepääs tagatud ala edelaküljelt, C. R. Jakobsoni tn 2b krundile läbi Turu tn 14 katastriüksuse ja C. R. Jakobsoni tn 4 krundile C. R. Jakobsoni tänavalt.

Planeeringujoonisel esitatud juurdepääsud on põhimõttelised ja neid on lubatud täpsustada projekteerimise käigus.

Planeeritud kruntide sõidukite parkimine, v a C. R. Jakobsoni tn 2b ja 4 ning Turu tn 10 tuleb lahendada oma krundi siseselt. Krundil nr 1 on suuremahuline parkla kavandatud hoone keldrikorrusele, C. R. Jakobsoni tänav äärne parkimisala on võimalik lahendada kas maapealse või –alusena. Kui C. R. Jakobsoni tänav äärsel parkimisalal ei ole võimalik tagada olemasolevat parkimiskohtade arvu ehk 60 kohta, on vajalik need tagada krundi nr 1 maa-aluses parklas. Planeeringujoonisel on esitatud parkla lahendus maapealsena hoone esimesel korrusel.

Turu tn 8 ja osaliselt Turu tn 10 kruntide sõidukite parkimine on kavandatud Turu tn 8 krundile, C. R. Jakobsoni tn 2b ja 4 krundi parkimiskohad Turu tn 14 katastriüksusele. Osaliselt on Turu tn 10 krundi parkimiskohad kavandatud Turu tänavale.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtots-tarbed*	Parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016	Arvutuse alus (suletud bruto-pind)	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
Krunt nr 1	ÜT	Perearstikeskus 1/150; lisaks iga 30 parkimiskoha kohta üks koht liikumispuudega inimese sõidukile	26 000 m ²	174+6=180	291 (sisaldab ka 250 maa-alust kohta)
Turu tn 8 (Parkimine Turu tn 8 ja 10 tarbeks)	ÄK, ÜT	Perearstikeskus 1/150	765 m ²	5	8
Turu tn 10	ÄK, ÜT	Perearstikeskus 1/150	2 640 m ²	18	- (parkimine Turu tn 8 krundil ja Turu tn-l)
C. R. Jakobsoni tn 2b	ÄK	Kauplus 1/100	270 m ²	3	- (parkimine Turu tn 14 katastriüksusel)
C. R. Jakobsoni tn 4	ÄK	Kauplus 1/100	560 m ²	6	- (parkimine Turu tn 14 katastriüksusel)
Turu tn 14 (Parkimine C.R.Jakobsoni tn 2b, 4 ja osaliselt Turu tn 10 tarbeks)	ÄK C.R.Jakobsoni tn 2b, 4 ÜT Turu tn 10	Kauplus 1/100	830 m ²	9	3+6+7=16
Turu tn (Parkimine Turu tn 10 tarbeks)	ÄK, ÜT Turu tn 10	Perearstikeskus 1/150	2 640 m ²	18	8
Kokku				241	323

* ÜT- tervishoiuasutuse maa , ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

Planeeritud kruntide parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla/-te konfiguratsioon määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel olenevalt rajatavate hoonete suletud brutopinna tegelikust väärtusest, asetusest hoonestusalal ning kasutusintensiivsusest. Parkimiskohtade määramise aluseks on kehtiv standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Planeeringujoonisel on kujutatud üks võimalik maapealse parkimise lahendus, mida võib projekteerimisel muuta.

Edasisel projekteerimisel näha ette ka krundi nr 1 sisesed jalgrataste parklad/hoidlad. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutuse indikatiivseks aluseks võtta kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeringujoonisel on kujutatud üks võimalik jalgrataste parkimise lahendus, mida on lubatud edasisel projekteerimisel muuta.

Ala läänekülge Turu tn 14 katastriüksusele on kavandatud hajumisala.

Hoonetesse sissepääsud siduda parkimisaladega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine avalikult tänavaruumilt kruntidele ja kruntide siseselt.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundil nr 1 kasvavad muuhulgas väärtuslikud vanad puud. Soovitatav on hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning platsidest väljapoole jääv kõrge haljastusliku väärtusega (oluline ehk II väärtusklassi ja väärtuslik ehk III väärtusklassi) kõrghaljastus maksimaalselt säilitada ja sellega võimalusel arvestada juba arhitektuurikonkursi tingimustes ja lahendustes.

Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsealaga (mille raadius on 12-kordne puutüve rinnasläbimõõt, minimaalselt võra projektsioon maapinnal). Kaitseala tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks piirata aiaga (tarastada). Liiklemine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka käändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on puude juurestiku kaitsealal keelatud. Juurestiku kaitseala võib vähendada ainult erialaspetsialisti (dendroloog või arborist) nõusolekul.

Säilitatavate puude hooldusloikus tuleb tellida puuhoolduse spetsialistilt (arboristilt).

Likvideeritavat haljastust saab kompenseerida haljastades hoonestusest ja kõvakattega aladest vabaks jääva krundipinna. Haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt seal sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust). Võimalusel istutada ümber olemasolev väärtuslik haljastus, nt kerakujulised harilikud elupuud naaberkrundi Turu tn 4//4a lähedal. Haljastus lahendada ehitusprojekti osana.

Planeeringuala näol on tegemist üldplaneeringu kohase avatud krundiga alaga, st et piirete rajamine territooriumi välisperimeetril ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata krundisisene ala krundi piiril selleks sobiva läbinähtava piirdega.

Planeeritud veeldatud hapniku mahuti ala on lubatud piirata kõrvaliste isikute juurdepääsu tõkestamiseks selleks sobiva piirdega (vastavalt paigaldusjuhiste).

9. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala külgneb kolmest küljest avaliku ruumiga: põhja- ja lõunasuunast tänavaruumiga ja läänesuunast avaliku parkimisalaga. Parkimisala on kaetud erinevat värvi tänavakividega, mis erinevate mustritega tähistavad sõidukite või kergliiklejate liikumisruumi. Plats on ääristatud iseloomulike valgustitega jättes mulje linnaväljakust.

Planeeringuga on kavandatud avalik ruum samuti ala läänekülge tervishoiukompleksi hajumisala näol. Selliselt on kujundatud autovaba kergliiklejate ala, mis on seotud ümbritsevate olemasolevate jalgteedega ning loodava hoone arhitektuurile on tagatud vaadeldavus kaugemalt distantstilt. Parkimisalalt avaneb seega vaade erineva ajastuse arhitektuurinäidetele: Turu tn 10 hoonele, rajatavale tervishoiukompleksile ning C. R. Jakobsoni tn äärsele C. R. Jakobsoni tn 11 hoonele.

Hajumisala katend ja väikevormid tuleb edasisel projekteerimisel lahendada hoonestuse arhitektuuriga sarnases võtmes samas sobituses olemasolevasse linnaruumi.

Ka vaade tänavaruumist muutub, kuna planeeringulahendus võimaldab hoonestuse rajada ka C. R. Jakobsoni tn äärde, kus on tegemist olnud hoonestamata parkimisalaga;

samuti muutub vaade Turu tänavale, kuna planeeringulahendusega rajatakse uushoonestus ühtsele ehitusjoonele teiste Turu tn hoonetega.

Planeeringualale kavandatud tervishoiukompleks ei loo piirkonda juurde avalikku haljasala, sest tegemist on keskusealaga, kus haljastuse tagavad tänavapuud. Lähima rekreatsioonialana on kasutatav alast idasuunda ca 200 m kaugusele jääv Valuoja org, milleni viib korralik jalgteedevõrgustik.

10. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega ⁸.

Planeeritav tegevus liigitub tuleohutuse määruse lisa 1 kohaselt III kasutusviisi (ravihoone) alla.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks planeeringualal on TP-1. Projekteerimisel lähtuda kavandatavate hoonete näitajatest ning kehtivatest õigusaktidest.

Hoonetevahelised kujad on nähtavad joonisel nr 4.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Planeeringuala on hüdrantidega vastavalt nõutule varustatud. Olemasolevad hüdrandid tagavad arvestusliku tuletõrjevee normvooluhulga 10l/s arvestusliku tulekahju kestvusega 3 tundi. Joonisel nr 4 on näidatud olemasolevad tuletõrjehüdrantide asukohad koos 100 m tööraadiusega.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus: *Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

11. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude ja rajatiste lahendus esitatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele planeeringuprojekti staadiumis.

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

Kuna alale on kavandatud suuremahuline tervishoiukompleks, ei ole võimalik ala elektrivarustuse tagamisel kasutada Turu tn 12 krundil asuvat alajaama. Olemasolev alajaam on kavandatud likvideerida ja uus alajaam rajada uushoonestusmahtu või sellega külgnevalt ratsionaalsesse asukohta. Sisseehitatud alajaama korral peavad trafo- ja jaotlaruumide ukseid avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume. Planeeritud alajaam peab tagama kavandatud haiglale dubleeritud sõltumatu elektriühenduse.

Olemasolev elektri õhuliin, mis tagab elektrivarustuse C. R. Jakobsoni tn 2b krundile on kavandatud likvideerida ja asendada maakaabelliiniga. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringualal kulgevad olemasolevad soojustorustikud, mis planeeringujärgselt on kavandatud ümbertõstetavaks, et ala oleks võimalik hoonestada. Planeeritud hoonestusel on kavandatud dubleeritud sõltumatu ühendus C. R. Jakobsoni ja Turu tänava poolt.

Samuti on dubleeritud sideühendus kavandatud C. R. Jakobsoni ja Turu tänava poolt.

Ka vee- ja kanalisatsioonivarustus kavandatakse eeldatavalt olemasolevate tänavatorustike baasil.

Planeeringualale on kavandatud veeldatud hapnikuhoidla ja avariilukordade diisलगeneraatorid. Hapnikuhoidla ja generaatoriruumide rajamisel tuleb lähtuda *tuleohutusseaduse* ja muude asjakohaste õigusaktide/dokumentidega sätestatud korrast (mh paigaldusnõuetest).

12.KESKKONNATINGIMUSED

PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangule ⁹ ei ole detailplaneeringuga kavandatud tegevuse planeerimisel vaja läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Moodsa tervishoiukompleksi rajamine kesklinna loob paremad tingimused kiire abi saamiseks linna elanikele hädaolukorras ja seetõttu kaasneb kavandatava tegevusega positiivne keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

⁹ Viljandi kesklinna Carl Robert Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tänav 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneeringu KSH eelhinnang, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2760/17

12.1. MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeringuala piirneb kahe linnatänavaga ja ühe avaliku parklaga. KSH eelhinnangu raames teostati planeeringuala mürahinnang, mille tulemustest siinkohal lähtutakse.

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase. Häiriv müra võib kaasneda ka kiirabiautode helisignalisatsiooni kasutamisega, kuid tavajuhtudel püütakse hoiatussignaalide kasutamist maksimaalselt vältida.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest¹⁰. Planeeringuga ei kavandata müratundlikke objekte hoonete ja linnatänavate vahelisele alale (tänaväärsed alad jäävad parkimiseks ja teemaaks) ning välja kujunenud hoonestusega linnakeskkonnas võib hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel aluseks võtta piirväärtuse nõuded: 60 dB päeval ja 55 dB öösel, hoonete teepoolisel küljel on lubatud 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed (ekvivalentne müratase) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud vastavas müraregulatsioonis¹¹, lubatud ekvivalentmüra tasemed on järgmised:

- Palatites ja operatsioonisaalides päeval 35 dB, öösel 30 dB;
- Arstikabinettides ja uuringuruumides päeval 40 dB;
- Büroo- ja haldushoonete siseruumides 40 dB päeval;
- Elu- ja magamisruumides 40 dB päeval ja 30 dB öösel.

Mürahinnangus keskenduti perspektiivse linnaliiklusega kaasneva mõju hindamisele.

Kavandatud hoonete tänavapoolsetele külgedele jäävad alad ei ole kasutuses õuealana (tegemist on parklate ja tänavamaaga), mistõttu ei ole vajalik kõige rangemate välisõhu müra normtasemete tagamine tänaväärsel alal ning teepoolisel küljel piisab välispiirde tugevdatud heliisolatsioonist, mis tagab head tingimused siseruumides.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb järgida standardit EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. Standardi kohased välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) nõuded erinevate ruumitüüpide kaupa:

- Haiglapalatite ja elu- ning magamisruumide kavandamisel 61-65 dB liiklusemüra tsoonis tuleb rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet minimaalselt 40 dB, sama nõuet on soovitatav järgida ka hoone teistel külgedel;
- Arstikabineti kavandamisel 61-65 dB liiklusemüra tsoonis tuleb rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet minimaalselt 35 dB, sama nõuet on soovitatav järgida ka hoone teistel külgedel;
- Juhul kui C. R. Jakobsoni tänav ääres soovitakse hoonestusala piiri viia olemasolevate hoonetega samale joonele tuleb rakendada 5 dB võrra rangemaid välispiirde ühisisolatsiooni nõudeid;
- Kui aken moodustab rohkem kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

¹⁰ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*

¹¹ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

Naaberaladel mürahäiringute vältimist ja vähendamist silmas pidades tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluhoonetest võimalikult kaugemale, võimalusel vältida müra tekitavate seadmete paigaldamist hoone idaküljele (Tallinna mnt eluhoonete lähedusse) või kasutada täiendavaid mürasummuteid;
- Võimalusel vältida öiseid mürarikkaid tegevusi hoone idaküljel, üksikud liikumised (nt üksikud sõidukite saabumised-väljumised) tunnis on siiski lubatud ka öisel ajal ning need ei põhjusta normtasemete ületamist;
- Liikluse hajutamiseks kavandada alale vähemalt 2 juurdepääsuteed, põhijuurdepääsuna eelistada C. R. Jakobsoni tänavat.

Nii tööstuslikust tegevusest kui ka liiklusest tingitud (pinnase-) vibratsiooni hindamisel lähtutakse kehtivas sellekohases määruses¹² kehtestatud nõuetest, mille kohaselt ei tohi üldvibratsiooni korrigeeritud kiirenduse tase projekteeritavate hoonete siseruumides (elamute, ühiselamute ja hoolekandeesutuste, koolieelsete lasteasutuste elu-, rühma- ja magamistoad) ületada järgmisi väärtusi:

- Päeval ajal (7.00-23.00) - $0,00883 \text{ m/s}^2$ (79 dB);
- Öisel ajal (23.00-7.00) - $0,00631 \text{ m/s}^2$ (76 dB).

Liiklusest tingitud vibratsioon jääb kavandatud hoonete alal eeldatavalt lubatud normide piiresse, kuna tänavad on suhteliselt väikse liikluskoormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal (hinnanguliselt väiksem kui 2-3%).

Kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Siinkohal võib märkida, et halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödasõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

12.2. TERVISEKAITSE

Edasiste ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kehtivate tervisekaitsenõuetega.

Haiglas hakatakse hoiustama ja kasutama erinevaid kemikaale, kuid neid ei hoiustata suurtes kogustes. Kemikaalide hoiustamine ja käitlemine toimub *kemikaaliseaduses* sätestatud korra alusel.

Tervishoiukompleksis kasutatakse seadmeid, millega kaasneb kiirgusoht (mammograaf, röntgen). Kasutatavate seadmete tootjad on sertifitseeritud ning nende kasutamisega ei kaasne ioniseeriva kiirguse levikut.

¹² Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*

Edasisel projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insolatsioon päevas naabruses asuvates elu- ja büroohoonetes ning planeeritud hoonestusel, samas tuleb planeeritud hoonetel üleliigset otsest päikesevalgust piirata varjestusega.

12.3. VÄLISÕHU KVALITEET

Planeeritud tegevusega suureneb piirnevatel tänavatel liikluskoormus, mis toob kaasa heitmete suurenemise. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tänava vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub tänava-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Välisõhu kvaliteet on aktuaalne eelkõige suurte linnade tihedama liiklusega ristmikel, kus mitmest suunast läheneb ristmikule mitu tuhat sõidukit tunnis. Samuti suurendavad õhusaastet liiklusseisakud ja ka sel juhul esinevad norme ületavad saasteainete kontsentratsioonid üldjuhul ainult vahetult tänavapinna kohal ja tänava läheduses.

Antud juhul on lisanduvad liikluskoormused piisavalt madalad (ning lisanduv liiklus hajub erinevate teede vahel), millega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist (ega ka piirväärtuste lähedast saastetaset).

12.4. JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualale tuleb ette näha prügikonteinerite asukohad, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale*.

Meditšiiniliste jäätmete käitlemine hakkab toimuma vastavalt meditsiiniliste jäätmete käitlemise juhendile, ohtlikud jäätmed antakse üle vastavat ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele jäätmekäitlejatele. Jäätmete hoiustamine hakkab toimuma jäätmeloa alusel.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

12.5. ELEKTROMAGNETVÄLI

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹³. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes.

¹³ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud Sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguselasemete mõõtmine*

Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus - 5000 V/m (5 kV/m)
- magnetvoo tihedus - 100 μ T (0,1 mT)

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

12.6. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jääjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted.

Enne hoonete ehitamist tuleb hoonete maa-aluse osa ja vundamentide projekteerimiseks teha hoonete ala ehitusgeoloogiline uuring, millega määratakse kindlaks hoonete maa-aluse osa ja vundamentide aktiivtsooni jäävad pinnasekihid, nende ruumiline paiknemine ja omadused ning täpsustatakse pinnaseveetase. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus tuleb täpsustada ka radooni taset.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine* toodule.

12.7. ENERGIATÕHUSUS

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised, mida kasutavad ja omavad riigiasutused pärast 31.12.2018.a olema liginullenergiahooned ja 31.12.2020.a-ks kõik uued hooned olema liginullenergiahooned.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded¹⁴.

Arvestades 2018. a. lõpust kehtima hakkavat liginullenergiatarbimise standardit, tuleb hoonete projekteerimisel tähelepanu pöörata energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Projekteerimisel arvestada ka vastavaid nõudeid *ehitusseadustikust*.

13. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

¹⁴ Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹

Kuna planeeritud tervishoiukeskuse näol on tegemist linnaruumiliselt olulise objektiga, tuleb uusehitise kõrge arhitektuuritaseme tagamiseks korraldada vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurikonkurss.

Edasisel projekteerimisel tuleb tagada hoone(te) selge loetavus, sealhulgas sissepääsude visuaalne (vajadusel mahuline) eristamine muust hoonest.

Turu tn 8 ja 10 kruntidel tegutsevad tervisekeskused ja kavandatav tervishoiukompleks tuleb ühendada omavahel terviklikuks toimivaks kompleksiks.

Arvestades ptk-s 11 tooduga, on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooned.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise.

14.SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Olemasolevatele ja edaspidi planeeritavatele tehnovõrkudele seatakse vajadusel isiklikud kasutusõigused kaitsevõõndite ulatuses võrguvaldajate kasuks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

15.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Erinevate kasutusotstarvetega alade tähistamiseks võib kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu.

Hapnikuhoidla keelu- ja hoiatussildid tuleb paigaldada nähtavale kohale, hoidlaala on vajalik piirata piirdega ja mahuti juures ja laadimisalal peab olema tööks vajalik valgustus.

16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeering realiseeritakse eeldatavalt mitmes ehitamisetapis: esimeses etapis on kavandatud esmatasandi tervisekeskuse rajamine (taristu perearstide, ämmaemandate, füsioterapeutide, sotsiaalnõustaja ja koduõe vastuvõttudeks ning eriarstiabi amulatoorse teenuse ja diagnostikateenuste pakkumiseks), teises etapis aktiivravihaigla rajamine. Lõplikus valmidusastmes peavad tervisekeskus ja haigla moodustama terviklikult töötava kompleksi.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeritud alajaama hoone ehituslikud kulud kannab planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik ja planeeringuga moodustatavatel ehituskrundidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeringujärgselt krundile nr 1 liidetav Turu tn 12 katastriüksus võõrandatakse vastavalt kehtivatele Elektrilevi maakasutuspõhimõtetele.

Koos hoone(te) arhitektuurse projektiga tuleb lahendada ka ala haljastuslik-maastikuarhitektuurne kujundus.

B – JOONISED

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed | M 1 : 4 000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1 : 5 00 |
| 4. Eskiislahendus. Põhijoonis | M 1 : 5 00 |
| 5. Eskiislahenduse üks võimalik ruumiline illustratsioon | |

1. Situatsiooniskeem

2. Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

3. Olemasolev olukord

4. Eskiislahendus. Põhijoonis

5. Eskiislahenduse üks võimalik ruumiline illustratsioon