

Tallinna tn 50 kinnistu detailplaneering

Viljandi linn

Esimene köide - planeering

ESKIIS



Maa-ameti kaldaerofoto 20.09.2019

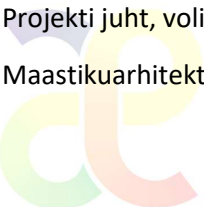
Töö nr: 20083DP3

Tartu 2020

Huvitatud isik: Aqua Marina AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2.	Planeerimise lahendus	7
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6.	Tehnovõrgud.....	8
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.8.2.	Veevarustus	8
2.8.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	8
2.8.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	8
2.8.5.	Soojavarustus	9
2.8.6.	Telekommunikatsioonivarustus	9
2.7.	Kujad	9
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	10
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	11
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	11
2.12.	Planeeringu elluviimine	11
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4.	Joonised.....	15
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	16
2.	Olemasolev olukord M 1:1000	17
3.	Põhijoonis M 1:1000.....	18



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Viljandi linnas Tallinna tn 50 katastriüksust suurusega 1897 m², katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Planeeringu eesmärk on määrata krundi ehitusõigus tankla-pood-kohviku ehitamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Viljandi linnavalitsuse 17. augusti 2020. a korraldus nr 353 „Kinnistu Tallinna tänav 50 detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on alusena kasutatud Metricus OÜ poolt 2020. a mõõdistatud digitaalselt geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr 20G8486), koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringule on ERC Konsultatsiooni OÜ koostanud liiklusuuringu, töö nr ERC/22/2020.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal kaks hoonet – kahekorruseline viilkatusega elamu ja ühekorruseline kuur. Hooned on kehvast tehnilises seisukorras. Juurdepääs krundile on lääne suunast Tallinna tänavalt ja ida suunast Musta teelt. Krundi põhjaosas on vana puuviljaaed. Krundi servaala piirab enamjaolt vabakujuline pöösastik. Oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Krunt on piiratud traatvõrkaiga.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, suurim pinnakõrguste vahe on u 1 m. Planeeritud katastriüksuse maapind asub ligikaudu 1 m võrra madalamal ümbritsevate tänavate pinnast.

Planeeringualal olev hoone on ühendatud elektrivõrgu õhuliiniga, krundil on salvkaev. Piirnevatel tänavatel on vee, reoveekanaliseerimise, kaugkütte, telekommunikatsiooni ja elektri võrgud, tänavad on valgustatud mastvalgustitega.

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 2.

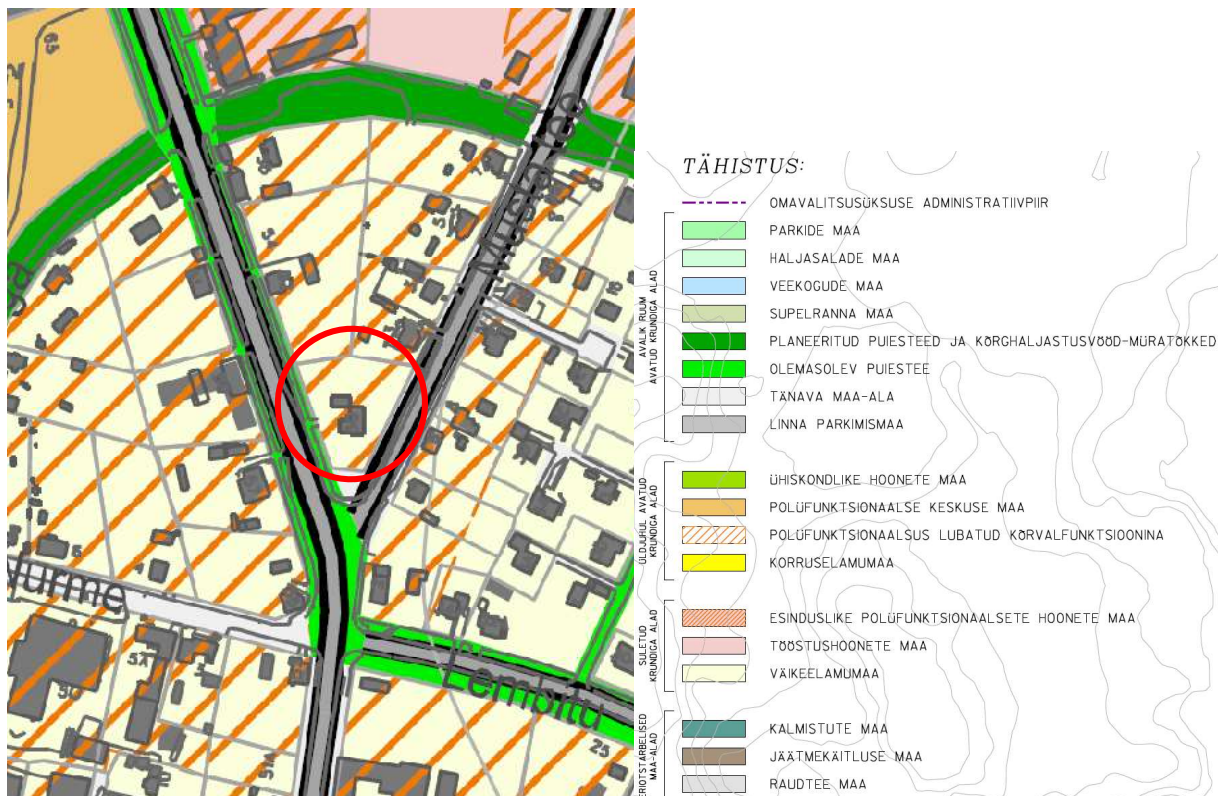
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Viljandi linna üldplaneeringu põhilahendusega on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa, kus polüfunktsionaalsus on lubatud kõrvalfunktsioonina (vt Joonis 1), detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas.

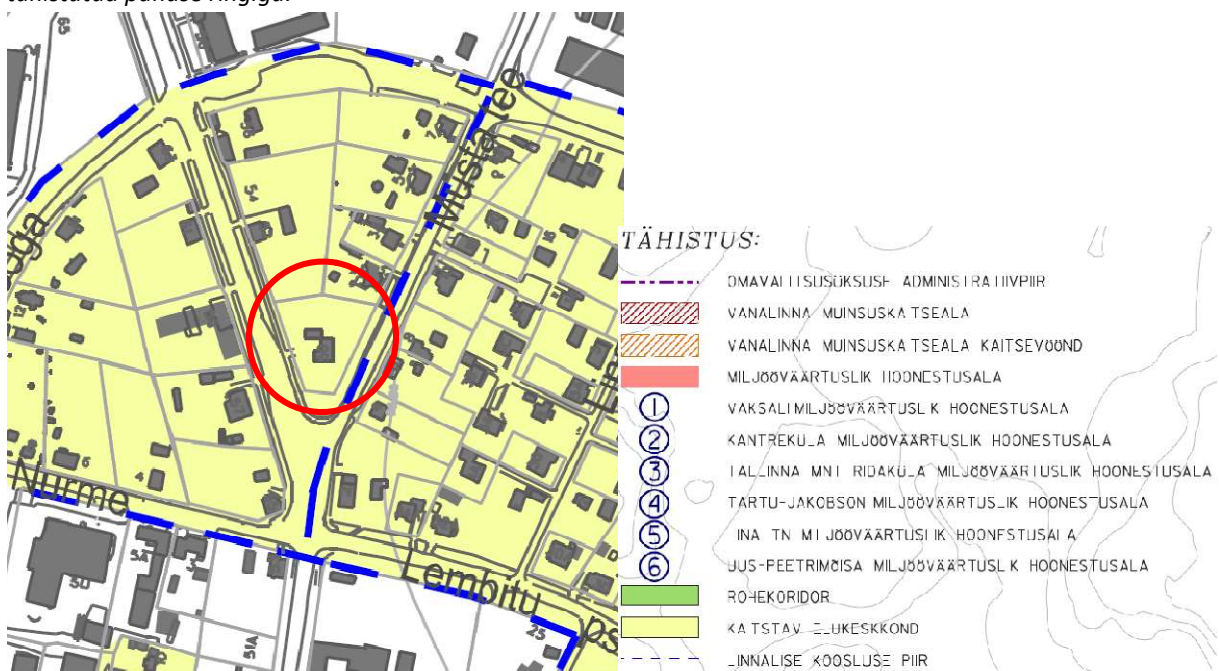
Vastavalt üldplaneeringu miljööväärtuslike alade joonisele asub planeeringuala kaitstava elukeskkonna alal (vt Joonis 2). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on kaitstav elukeskkond väljakujunenud tänavastruktuuri ja linnalise koosluse ulatuses ühtse hoonestusega elamumaade ala. Linnalise koosluse piires on hoonestustihedus suhteliselt homogeenne, linnaruum moodustab ühtse väljakujunenud tänavapildiga terviku. Uute hoonestusalade ja funktsioonide määramisel arvestatakse piirkonna linnalise koosluse tiheduse komponente ning tagada tuleb antud piirkonnale omane ühtse arhitektuurse keskkonna säilimine. Tiheduse põhilised komponendid on järgmised elemendid:

- krundi suurus ja kuju;

- ehitiste arv krundil;
- ehitiste funktsioon (elukoone, abihoone) ja nende omavaheline paigutus;
- hoone kõrgus;
- krundil paiknevate hoonete ehitusaluse pinna suurus;
- hoonete paiknemine tänava suhtes (ehitusjoon);
- haljastuse osa krundi pinnast.



Joonis 1. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu juhtfunktsioonide joonisest (joonis 1). Detailplaneeringu ala on tähistatud punase ringiga.



Joonis 2. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu miljõoväärtuslike alade joonisest (joonis 4). Detailplaneeringu ala on tähistatud punase ringiga.

Planeeringuala kvartalis, mis piirneb Tallinna tänava, Musta tee ja Looga tänavaga, asuvad 1...2-korruselised viilkatustega ühepereelamud ja kõrvalhooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitlaudist ja krohvi. Musta teel asuvad hooned asuvad ühtsel ehitusjoonel u 4 m kaugusel tänava poolsest krundipiirist (v.a planeeringualal olev hoone), Tallinna tänaval ühtset ehitusjoont ei ole.

Mõlemad planeeringualaga piirnevad tänavad – Tallinna tänav ja Musta tee – on linna põhitänavad, mis kuuluvad vastavalt riigiteede Tallinn-Viljandi tugimaantee nr 50 ja Põltsamaa-Viljandi tugimaantee nr 51 koosseisu. Tallinna tänaval külgneb planeeringualaga bussipeatus.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud Tallinna tn 50 krunt säilib olemasolevana.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatise jms.

Krundile on planeeritud tankla-pood-kohviku ning varjualuse ehitamine. Joonisel 3 on esitatud näitlikud ehitiste asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringu sättestatud nõudeid.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused on esitatud joonisel 3. Uute hoonete ehitamisel on välisviimistluses keelatud kasutada imiteerivaid ehitusmaterjale (nt puiduilmega plastvooder, plastist avatäited, teraskivi katuseplekk, sindel katuseplekk jms). Lubatud on seinte viimistluseks kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid materjale nagu näiteks betooni, klaasi, metalli, krohvi ja puitlaudist. Hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama ümbritsevate hoonetega ning ei tohi olla olemasolevas miljöös domineeriv. Arvestatud ümbritsevate hoonetega peab planeeritud hoone olema viilkatusega. Hoone ja varjualuse kõrgus tohib olla kuni 6 m.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslike tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega, sh EVS 812-5:2014 nõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Liiklusuuringu hinnangul on kõige problemaatilisem Tallinna tänava ja Musta tee ristmik, kus juba täna on õhtusel tipptunnil aeg-ajalt läbilaskvusega probleeme – vasakpöörde teenindustase on E, mis tähendab, et ooteaeg on väga pikk. Tanklast väljumisel Tallinna tn kaudu tekib üsna tõenäoliselt probleeme tipptundide ajal vasakpöörde sooritamise, teenindustase on D ... E (ooteaeg pikk kuni väga pikk). Kuna Musta tee liikluskorraldus on ca 2,5 korda väiksem kui Tallinna tänaval, siis seal eeldatavalt läbilaskvusega probleeme ei teki. Planeeritud krundile on lubatud juurdepääsude rajamine Tallinna tänavalt ja Musta teelt. Projekteerimisel tuleb täiendavalt hinnata vasakpöörde

vajadust krundilt väljasõidul Tallinna tänavale. Tallinna tänav ja Musta tee ristmikule kaaluda projekteerimisel ringristmiku kavandamist, mis tagab sujuvama liiklusvoo ning vähendab vasakpöörde ooteaega Musta teelt Tallinna tänavale.

Üldplaneering näeb Tallinna tänavale ette põhjalgrattatee rajamise. Väljaspool planeeringuala on joonisel 3 esitatud näitlikud jalgratta- ja jalgteede asukohad.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada tuginedes üldplaneeringule, standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning reaalsele parkimisvajadusele. Üldplaneeringu kohane parkimisnormatiiv tankla puhul on 1 parkimiskoht 90 m² suletud brutopinna kohta. Joonisel 3 on Tallinna tn 50 krundil tähistatud 9 võimalikku sõiduaudode parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel – ehitusprojektiga tuleb esitada projekteeritavast brutopinnast ja äriplaanist lähtuv parkimislahendus. Parkimiskohtade rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires arvestades muude planeeringus esitatud nõuetega.

Tallinna tänaval asuvat bussipeatust on planeeritud nihutada u 25 m võrra põhja suunas, et võimaldada krundile ohutu juurdepääsu rajamist.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud Tallinna tn 50 krundil on lubatud olemasolev haljastus likvideerida. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu krundi piires arvestades tehnoarajatiste kaitsevöönditega. Minimaalselt 10% krundi pinnast peab olema haljastatud. Krundi põhjapiirile tuleb rajada 1,6...2 m kõrgune plankaed ning hekk. Tallinna tänavale ja Musta teele on väljapoole planeeringuala joonisel 3 näidatud näitlikud istutatavate puude asukohad, puude istutamine tuleb täpsustada tänavaprojekteerimisel.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse.

2.6. Tehnovõrgud

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Krundil asuv salvkaev on kavandatud likvideerida. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada.

2.8.2. Veevarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud Pos 1 ja Pos 2 kruntidele tuletõrjevee mahutid koos kuivhüdrandiga, mahutis tuleb tagada standardi kohane kustutusvee vooluhulk.

2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

2.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.



Planeeritud krundi hooviala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi häirida piirnevatel tänavatel ega naaberkrundidel liiklejaid.

2.8.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lahendada kaugküttega. Lubatud on ka muud kütteallikad (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), v.a kivi- ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid.

2.8.6. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud tankla ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-5:2014 nõudeid kujudel, nimetatud standardist tulenevatel juhtudel koostada enne projekteerimist riskianalüüs. Joonisel 3 on planeeritud krundil vastava tingimärgiga tähistatud võimalik tankurite ja mahutite tuulutuspüstikute rajamise ala arvestades nimetatud standardi tabelis 5 esitatud kujudel naabermaaüksusest ja tänavast. Joonisel 3 on vastava tingimärgiga tähistatud võimalik maa-aluste mahutite rajamise ala arvestades standardi punktiga 7.1.7. Tuleohutuskujud tankla sama kinnistu hoonete, rajatiste ja seadmetikuga tuleb määrata projekteerimisel vastavalt standardi tabelile 4 ning muudele standardis esitatud nõuetele.

Gaasipaigaldise rajamise korral tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 10.07.2015 määruses nr 87 „Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 16 esitatud mahuti kauguse nõudega teistest objektidest.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.



2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Vastavalt kasutusotstarbele ei tohi siseruumide müratasemed ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Välialal tuleb tagada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemetele vastavad müratasemed.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamutel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud normtasemeid.

Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.

Tankla ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikest 3 ja §st 123. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Vajadus puudub.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Vajadus puudub.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Arendustegevusega seotud uute teede ja ristmike kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Lahendatakse edasisel planeerimisel.



4. Joonised

- | | | |
|-----------|---------------------------|-------------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. | Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 3. | Põhijoonis | M 1:1000 |