

Viljandi mnt. 39 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Raplamaa, Kohila vald, Kohila alev, Viljandi mnt. 39

Projekti staadium: DP

Töö nr. 223

15.11.2023

Tellija:

Laur Laanmets

Kontakt tel: +372 5650 5186

E-post: laur@foxstep.ee

Projekteerija:

Raadius Arhitektid OÜ

Registrikood: 14290361

Kontakt tel: +372 5692 7772

E-post: info@raadius.ee

MTR: EP004029

Vastutav spetsialist:

Veiko Koppe

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistuse nr: 173580

Arhitektid:

Kaspar Stroom

Martin Daubaris

Tallinn 2023

SISUKORD

1. ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Asukoht	5
2.2 Kontaktvööndi analüüs	5
2.3 Kohalikud kitsendused	5
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1 Üldinfo	7
3.2 Hoonele esitatavad arhitektuurinõuded	7
3.2.1 Planeeritud katastriüksuse ehitusõigused	8
3.3 Piirded	8
3.4 Teed, liiklus ja parkimine	9
3.5 Haljastus	10
3.6 Jäätmekäitlus	11
3.7 Mõju keskkonnale	11
3.8 Müra	11
3.9 Tuleohutus	12
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	13
4. TEHNOVÕRGUD	14
4.1 Üldinfo	14
4.2 Veevarustus, tuletõrjevesi	14
4.3 Kanalisatsioon	14
4.4 Sademevesi	15
4.5 Elektrivarustus	15

4.6 Välisvalgustus	15
4.7 Side	16
4.8 Küttelahendus	16
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	17
5.1 Üldinfo	17
5.1 Detailplaneeringu elluviimise etappide ajaline järjestus	17

PROJEKTI JOONISED

Asukoha skeem	M 1:2000	DP-01
Kontaktvööndi joonis	M 1:2000	DP-02
Tugiplaan	M 1:500	DP-03
Põhijoonis	M 1:500	DP-04
Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500	DP-05

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viljandi mnt 39 (katastritunnus 31801:026:0090, sihtotstarv elamumaa 100%, pindala 3253 m²) kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, tehovõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima ruumilise ja keskkondliku harmoniseerituse leidmine Tohisoo pargi miljöö alal olemasoleva laguneva vare ümber planeerimisel.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Kohila valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering).
- Kohila valla koostatav üldplaneering (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11).
- Ehitusseadustik
- Ehitisregister
- Planeerimisseadus
- Topo-geodeetiline mõõdistus: OÜ Rapla Maamõõdubüroo töö nr. 23-0049, 24.04.2023.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 0,32 ha. Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevis Tohisoo pargi lõunapoolse serva lääne nurgas. Planeeritaval kinnistul asuvad varisemisohtlikud paekividest seinamüüritised ning nõukogude ajal ehitatud laopinnad, mis on tugevasti amortiseerunud ning ohtlikud. Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Kohila valla koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11) alusel on antud kinnistu juhtotstarvet täpsustatud väikeelamute maa juhtotstarbeks. Peasjalikult seoses kinnistu elamumaa sihtotstarbe ja kehtiva ehitusloa olemasolul (EHR kood 109008869) ning koostatava üldplaneeringu starteegilistele eesmärkidele tuginedes. Väikeelamu maa juhtotstarve on paindlik ka väikeettevõtluse arendamisel – üüri/rendipinnad.

Arengu ja ruumi planeerimisel tiheasustusalal on antud detailplaneeringualal paiknev varisemisohtlik vare sobilik planeerida ümber, mis tõstaks kogu pargi atraktiivsust ning vähendaks üldilmet kahjustavat visuaalset müra keskkonnas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub kultuuripärandiga Tohisoo pargi äärealal.

Planeeringuala on põhja-, lõuna- ja läänesuunast ümbritsetud elamumaa kruntidega. Kontaktvööndis asuvad valdavalt 1 kuni 2-korruselised elamud ja 1-korruselised abihooned. Olemasolevate hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt laudist ja kivi. Hoonetel on valdavalt viilkatused ja katusematerjaliks on plekk ja eterniit.

2.3 Kohalikud kitsendused

Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi:

- Puurkaev (tunnus PRK0021933).

*Viljandi mnt 39 kinnistu detailplaneering
Viljandi mnt 39, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa
Volitatud arhitekt: Veiko Koppe
Arhitektid: Kaspar Stroom, Martin Daubaris
Töö nr. 223 / 15.11.2023*

- Lohu-Kohila tee kaitsevöönd (tunnus 20107).
- Madalpinge elektripaigaldise kaitsevöönd 0,4kV (tunnus M6706092).

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1 Üldinfo

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ridaelamu ja abihoone rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuste määramine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine Tohisoo pargi miljöösse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (v.a palk) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid. Hoone on lubatud kavandada maksimaalselt 700 m² ehitisealuse pindalaga. Planeeritud hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9 m.

3.2 Hoonete esitatavad arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sisse ning vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusala on määramisel on lähtutud olemasolevate hoone asukohast. Olemasolev hoone ja vare vajadusel lammutada. Planeeritud põhihoone juurde võib rajada ühe abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 50m². Abihoone võimalik asukoht on määratud abihoone hoonestusalaga. Väljapoole lubatud hoonestusalasid võib ehitada erinevaid rajatise, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Hoone projekteerida nii, et see sobituksid harmooniliselt Tohisoo mõisaansambli hoonetega. Hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Hoone projekti eskiis kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.

Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

3.2.1 Planeeritud katastriüksuse ehitusõigused

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil (põhi- / abihoone): 1 / 1
- Lubatud suurim ehitisealune pind (põhi- / abihoone): 700 m² / 50 m²
- Ehitiste lubatud suurim kõrgus maapinnast (põhi- / abihoone): 9 m / 5 m
- Hoonete lubatud suurim korruselisus (põhi- / abihoone): 2 / 1
- Katused:
 - Kalded (põhimahus): 30° - 45°, abihoonel / rajatisel on lubatud ka väiksem katusekalle.
 - Materjalid: katusekivi, plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud)
 - Tüüp: põhimahul viilkatus, abipindadel (nt. vintskapid) viil-, pult- või lamekatus
- Välisseinad: krohv, puit (laudis), kivi, tellis, klaas
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: kiviaed, puitlippaed, metallist varb- või võrkaed

3.3 Piirded

Säilitada olemaolev raudkivimüür. Saeveski tn poolse müüri võib lammutada ainult märgitud ulatuses kinnistule ligipääsuvõimaluse loomiseks ja Saeveski tänava ning Viljandi mnt ristmikul liiklusohutuse parandamiseks. Müüri Viljandi mnt poolne osa on aja jooksul lagunenenud ning tuleb rekonstrueerida. Müür taastada piki kinnistu piiri, väljapoole Saeveski tänava ning Viljandi mnt ristmiku nähtavuskolmnurka. Taastamist vajava lõigu ulatus on ca 35m.



Pilt 1. Kivimüüri seisukord Viljandi mnt ääres

Krundi Viljandi mnt ning Tohisoo pargi poolseks piirdeks on vertikaalsetest puitlippidest piire. Puitpiire on amortiseerunud ning tuleb likvideerida.

Krundil piirata aiaga ainult õueala. Piirded lahendada puit- või metallpiirdena. Korterite hoovialade eraldamiseks kavandada võrkpiire kombineeritult hekiga. Võrk- või paneelaeda krundi piirile mitte projekteerida. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete kõrgus võib olla kuni 1,3m, kiviaial säilitada olemasolev kõrgus. Piirete kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima mõisapargi ning hoone enda arhitektuuriga.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti koosseisus.

3.4 Teed, liiklus ja parkimine

Planeeringuala külgneb ala lääneküljel riigiteega (20107 Lohu-Kohila tee). Kinnistuga piirneval teelõigul on kiiruspiirang 50 km/h. Teega piirnevale alale ulatub tee kaitsevöönd. Kuna maantee läbib tiheasustusala, siis loetakse linna, alevi või aleviku piires tee kaitsevööndi laiuks 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeringuala lõunaküljel asuva kohaliku tee (Saeveski tänav) kaitsevööndi laius on samuti 10 m.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Täiendavaid ehitisi teekaitsevööndisse ei ole planeeritud.

Riigiteele ei ole planeeritud täiendavaid ristumiskohti. Juurdepääsud kinnistule on lahendatud olemasoleva tänava kaudu. Saeveski tänavalt väljasõidul Viljandi maanteele on nähtavuskolmnurk 10 m x 150 m. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohal on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Kuna juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Saeveski tänavalt, siis tuleb muuta ka kinnistu lähiaadress selle liikluspinnaga järgi. Avaldus esitada vallale peale DP kehtestamise otsust. Parkimine lahendada oma krundi piires.

Hoone ehitusprojektiga lahendada ka peatumise ja parkimise tõkestamise võimalikkus Tohisoo pargi sisese Linda tee servas, mis piirneb Viljandi mnt 39 kinnistuga. Selleks kasutada madalhaljastust (põõsad, kiviktaimla, vms.).

3.5 Haljastus

Planeeringuala on osa vanast mõisapargist, kus kasvab vanu, suuremõõtmelisi puid mõisaajast ning lisaks palju isetekkelisi noori puid, mis moodustavad tihedaid gruppe planeeringuala keskosas ning lõuna- ja kirdeservas.

Planeeringualal on läbi viidud haljastuse eksperthinnang. Uuritud alal tuvastati kokku 2 väga väärtuslikku objekti (kahest puust koosnev hariliku pärna grupp ja harilik tamm). Väärtuslikke (II klass) objekte on kokku 4 - harilik tamm, arukask ja 2 kolmest puust koosnevat hariliku vahtra gruppi. Oluliseks (III klass) on loetud 2 arukaske, 1 harilik mänd ja 1 harilik pärn. Ülejäänud puud ja puudegrupid on tunnistatud väheväärtuslikeks (IV klass). Hinnatud puittaimede võrade projektsioonid ja väärtusklassid on kantud DP tugiplaanile ning põhijoonisele.

Kõik I ja II väärtusklassi puud tuleb säilitada. Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III väärtusklassi puid. Säilitatavate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt. EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).

Likvideerida tohib kahjustunud, murdumisohtlikud ja väheväärtuslikud puud (IV ja V väärtusklass). Lubatud on likvideerida ka otseselt hoonete ning teede-platside ehitusalasse jääv kõrghaljastus.

Puude likvideerimise korral asendada need kinnistul uute puude ja põõsastega. Kasutada puu- ja põõsaliike, mis haakuvad mõisaaegse pargiarhitektuuriga.

Enne lammutus- ja/või ehitustööde algust kooskõlastada raieluba Kohila Vallavalitsusega. Raietöid ei tohi teha linnurahu ajal (15.04 – 15.07).

3.6 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.

3.7 Mõju keskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju looduskeskkonnale on minimaalne, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. Planeeritaval alal ei paikne olulisi kitsendusi ega kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus negatiivset mõju võiks avaldada. Planeeritud ehitusteguvusega võib kaasneda vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid mitte üle normatiivsete tasemete ning nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt.

Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.8 Müra

Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Arvestada, et naaberkinnistul, Tohisoo pargi territooriumil toimuvad aeg-ajalt kontsertid ja muud üritused, millega võivad kaasneda häiringud (tavalisest kõrgem müratase, vibratsioon jms). Nimetatud häiringud on ajutised ning need ei tekita ohtu inimeste tervisele või varale.

Arvestada ka Viljandi maantee liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kohila valla üldplaneeringu keskkonnamõju hinnangu järgi on müratase kinnistu piires päevasel ajal 50-55 dB, öisel ajal 40-45 dB. Müratase ei ületa sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” toodud piirväärtuseid.

Lisaks säilib detailplaneeringu järgselt palju elujõulisi puid ja põõsaid, eriti Viljandi maanteega külgneval lõigul, mis aitab leevendada võimalikke häiringuid. Viljandi mnt poolisel lõigul võib haljastust vajadusel ka tihendada. Lisaleevendusmeetmeid kasutades tuleb lähtuda, et see tagaks nähtavuskolmunurga nõuded.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.9 Tuleohutus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt siseministri määrusele nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Planeeringuga on tagatud vajalikud kujad. Planeeritud hoonestusala kaugus naaberhoonetest on rohkem kui 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Tulekustutusvesi saadakse Saeveski tee maa-alal asuvast hüdrandist nr. 212 (vt. joonis DP-03 Põhijoonis tehnovõrkudega). Arvestada siseministri määrusega nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Saeveski teelt ja Tohisoo pargi siseselt teelt.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine". Võimalusel rakendada järgmisi meetmeid:

- Teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine
- Territooriumi valgustamine ja heakorrastamine
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud
- Vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.)
- Territooriumile piirdeaedade rajamine

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Üldinfo

Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele hoone projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui kinnistule) asukohtade ja haljastusega.

4.2 Veevarustus, tuletõrjevesi

Veevarustus lahendada tsentraalselt, vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 10.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumispunkt olemasoleva ühisveevärgiga ühendamiseks asub planeeringuala idapiiril, Tohisoo (31801:026:0003) kinnistul. Planeeritav veetarbimine ühe korteri kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Krundil on olemasolev puurkaev. Puurkaev ei ole kasutuses ning tuleb nõuetekohaselt likvideerida (tamponeerida). Nii kaua, kuni kaev pole likvideeritud, on kaevul sanitaarkaitseala ja planeeritud tegevustega ei tohi kaitsealal tegeleda.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri määrusega nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 mJ/m²) puhul peab olema tagatud kustutusvesi 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral. Tulekustutusvesi saadakse Saeveski tee maa-alal asuvast hüdrandist nr. 212 (vt. joonis DP-03 Põhijoonis tehnovõrkudega).

Enne kasutusloa taotlemist esitada KAHOS § 39 lg 1 ja § 40 alusel rajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks rajatise omanikul vallale avaldus koos asendiplaanidega kokkuleppelise sundvalduse seadmiseks eraldi munitsipaalomandis olevate katastriüksuste ja eraomandis olevate katastriüksuste lõikes. Arvestada asjaoluga, et sundvalduse ala skeemid tuleb katastrile esitada masinloetaval kujul.

4.3 Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendada tsentraalselt, vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 10.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumispunkt olemasoleva reoveekanaliseerimisvõrguga ühendamiseks asub planeeringuala idapiiril, Tohisoo (31801:026:0003) kinnistul. Planeeritav ärajuhtimist vajav reoveehulk ühe korteri kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Enne kasutusloa taotlemist esitada KAHOS § 39 lg 1 ja § 40 alusel rajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks rajatise omanikul vallale avaldus koos asendiplaanidega kokkuleppelise sundvalduse seadmiseks eraldi munitsipaalomandis olevate katastriüksuste ja eraomandis olevate katastriüksuste lõikes. Arvestada asjaoluga, et sundvalduse ala skeemid tuleb katastrile esitada masinloetaval kujul.

4.4 Sademevesi

Planeeringualal ja kontaktvööndis puudub sademeveesüsteem, mistõttu tuleb sademeveekäitus lahendada lokaalselt omal kinnistul. Hoone katusele langevad sademeveed juhtida kallakutega hoonest eemale haljasaladele, kus vesi saab imbuda pinnasesse. Parkla sademeveed koguda lokaalselt. Kasutada keskkonnasäästlikke lahendusi (nt. imbkaevud või -peenrad). Sademevee vooluhulkade minimeerimiseks rajada krundi sisesed parkimisalad vett läbilaskvatest materjalidest (nt. murukivi või analoog). Vajadusel projekteerida täiendavad immutusribad või -peenrad. Sademe- ja võimaliku drenaažvee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku ning naaberkinnistutele on rangelt keelatud. Hoone ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneeringu lahendus.

4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi poolt 26.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 449064.

Viljandi mnt 39 planeeringuala kinnistu elektrivarustus lahendatakse kinnistul olemasolevast liitumispunktist, mis asub õhuliini mastil. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

4.6 Välisvalgustus

Viljandi mnt.-l ning Saeveski tänaval on olemasolev ühepoolne tänavavalgustus.

Projekteerimisel näha ette krundi sisene eelprogrammeeritav LED välisvalgustus parkla alal ja vajadusel hoone ümbruses ja / või õuealal. Kasutada valguslahendusi, mis ei pimestaks

kõrvalasuvaid kinnistuid ning ei tekitaks ülevalgustamist / valgustusreostust. Valgust suunata selliselt, et oleks valgustatud ainult oma krunt. Valgusvihk ei tohi olla suunatud üles (taevasse). Kasutada nn “targa lahenduse” põhimõtteid. Välisvalgustite valgusvärvuse temperatuur soovitatavalt 4000K.

Tehnovõrkude joonisel on antud esialgsed mastide asukohad. Mastide arvu ja asukohti võib vajadusel täpsustada edasise projekteerimise käigus. Valgustite toide lahendada maakaabli kaudu. Lõplikul kujul välisvalgustus tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

4.7 Side

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt 30.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 37779829.

4.8 Kütelahendus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas. Sellest tulenevalt tuleb hoone kütmine lahendada lokaalselt. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (v.a soojuspuuraugud), tahkeküte või päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas). Soojusega varustamiseks kasutada eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (õhusoojus, päikeseenergia). Päikesepaneele ei ole lubatud paigaldada maapinnale.

Täpsem hoone soojusvarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

5.1 Üldinfo

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

5.2 Detailplaneeringu elluviimise etappide ajaline järjestus

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute / tegevuste järjekord:

- Olemasoleva puurkaevu nõuetekohane likvideerimine (tamponeerimine)
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine
- Planeeringujärgsete hoonete ja rajatiste projekteerimine koos tehnovõrkudega (k.a tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks)
- Ehituslubade taotlemine
- Hoonete ja rajatiste ehitamine
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine

Kuna juurdepääs on planeeritud Saeveski tänavalt tuleb muuta kinnistu lähiaadress selle liikluspinna järgi. Avaldus esitada vallale peale kehtestamise otsust.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Tehnovõrkude rajamine 2024 – 2025.a. ja 2026.a. lõpuks on eeldatav hoonete valmimine. Ajagraafik ei ole lõplik, võib esineda muudatusi. Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.