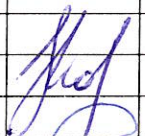



## VILJANDI LINNAVALITSUSE MAAKORRALDUSAMET

<i>Amet</i>	<i>Nimi</i>	<i>Allkiri</i>	<i>Kuup.</i>	<i>Töö:</i> Viljandi linna kvartali nr. 149 osa-ala detailplaneering	<i>Töö nr.</i> DPL99-55	<i>Joonis</i>	<i>Mõõt</i>
Peaarhitekt	K. Kadalipp			<i>Taotleja:</i> Viljandi Linnavalitsus	<i>Joonis:</i> Tiitelleht		
MK. ametjuhataja	A. Makku						
Koostas	U. Parre						

149  
**Viljandi linna kvartali nr. ~~157~~ osa-ala (Posti tn. 15,15A,15B  
ja Posti tn. 19, Koidu tn.7A,7B)  
detailplaneering  
Töö nr. DP 99-55**

**Töö koosseis:**

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused.
2. Planeeringu eesmärk ja ulatus.
3. Krundijaotus ja kinnisomandi kitsendused.
4. Tehnovõrgud.
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.
6. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud nõuded.
7. Ehituskeelualad
8. Tuleohutus
9. Keskkonna- ja muinsuskaitse

Lisad

Kooskõlastused

Joonised

1/3 Tugiplaani

2/3 Krundijaotusplaani

3/3 Ehitusõiguseplaani

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Linnavalitsuse 04. 10. 1999.a. korraldus nr. 887 ning Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriameti poolt koostatud kvartali nr. 149 osa-ala detailplaneeringu lähteülesanne. Tellijaks on Viljandi Linnavalitsus.

#### 1.1 TUGIPLAAN

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud A/S K&H 1997.a.mõõdistust.

#### 1.2 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Üldplaneeringuna kehtib Viljandi linna generaalplaani korrektuur 1974.a. (RPI "Eesti Projekt" töö šiffer A-728, autorid M.Meelak, M.Port, Ü.Stöör, E.Aurik), kehtima jäetud Viljandi Linnavolikogu otsusega 25. 04. 1997 nr. 69 planeerimis- ja ehituseaduse § 8 lg 4 punktides 3 ja 5-9 toodud ülesannetes.

Sama otsusega peatati Viljandi linna generaalplaani korrektuuri kehtivus dokumendina, mis määrab:

- planeeritava ala kruntideks jaotamist, kruntide ehitusõigust, täpset tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtteid, haljastust ja heakorrastust, ehitistevahelisi kujasid, täpset tehnovõrkude ja rajatiste paigutust, täpseid keskkonnakaitse abinõusid ning maakasutuse ja ehitamise erinõudeid või üksikobjektide ehitusjärjekorda ja ehitusaega.

- maa ja ehitiste omandiküsimusi.

- üksikobjektide täpset funktsiooni, asukohta, valdajat või mahtu.

#### 1.3 OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD

Viljandi Linnavalitsuse korraldusega nr.511 07.08.1995.a. on kinnitatud kvartali nr. 149 krundijaotusplaani. Planeeringualal algatatud detailplaneeringud puuduvad.

### 2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Planeeritav ala on jaotatu kaheks osaks: planeeringueelne krunt nr. 1 aadressiga Posti tn. 15,15A,15B ja krunt. nr. 4 aadressiga Posti tn. 19, Koidu tn.7A,7B.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavate alade kruntideks jagamine ning kruntidele ehitusõiguste ja hoonete projekteerimise aluseks olevate muude tingimuste määramine.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda ühtselt.

### 3. KRUNDIJAOTUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeritavad alad on jagatud 6 krundiks arvestades hoonete kuuluvust ja juurdepääse kruntidele. Krundijaotusplaaniga on määratud puuduvad krundi numbrid.

Posti tn.15, krunt nr. 1: krundi suurus ca 695 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on ELAMUMAA.

Posti tn.15A, krunt nr. 7: krundi suurus ca 575 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on ELAMUMAA.

Posti tn.15B, krunt nr. 8: krundi suurus ca 530 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on ELAMUMAA.

Posti tn.19, krunt nr. 4: krundi suurus on ca 875 m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve on ELAMUMAA. Krundil asub sõiduteeservituudi vajadusega ala, mis võimaldab

juurdepääsu Koidu tn. 7A ja Koidu tn. 7B kruntidele. Krundil asuvad naaberkrunte teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorud.

Koidu tn. 7B, krunt nr. 9: krundi suurus on ca 190 m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve ELAMUMAA. Krundil asub sõiduteeservituudi vajadusega ala, mis võimaldab juurdepääsu Koidu tn. 7A ja Posti tn.19 kruntidele.

Koidu tn. 7A, krunt nr. 10: krundi suurus on ca 645 m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve ELAMUMAA. Krundil asub sõiduteeservituudi vajadusega ala, mis võimaldab juurdepääsu Koidu tn. 7B ja Posti tn.19 kruntidele. Krundil asuvad naaberkrunte teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorud.

#### 4. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuga ei ole ette nähtud olemasolevate tehnovõrkude paiknemise muutmist ega uute rajamist. Tehnovõrkudele rakendatakse kaitsekujad vastavalt Eesti Projekteerimismuutnormidele EPN. 17.8. Uute tehnovõrkude rajamisel lähtuda võrguvaldaja poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Magistraal-tehnovõrgud rajada tänavate maa-alale.

#### 5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga ei muudeta planeeringualaga piirnevate tänavate liikluskorraldust. Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud Lossi, Posti ja Koidu tänavatelt. Sõidukite parkimine on ette nähtud kruntidel.

#### 6. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED

Olulisemad arhitektuurinõuded on antud ehitusõiguse plaanil. Põhihoonetel (elamutel) põhimahtusid ja kujundust, korruselisust, katusekaldeid ning kõrgusi ei ole ette nähtud muuta. Ehitusaladeks on hoonetealused alad (ehitusõiguse plaanil kollaseks värvitud alad).

Posti tn. 15, Posti tn.15A ja Posti tn.15B kruntidele on lubatud rajada ühekorruselised abihooned. Abihoonete gabariidid, katusekalded, katusekattematerjalid ja välisviimistlus peavad olema ühesugused.

Posti tn. 19, Koidu tn. 7A ja Koidu tn. 7B kruntidel asuvat abihoonet on lubatud laiendada ehitusõiguseplaanil näidatud suuruseni.

Piirdeaiad on ette nähtud puidust, ülimalt 1,5 m maapinnast. Puidust piirdeaedu võib dubleerida või piire markeerida hekiga. Posti tn. 19, Koidu tn. 7A ja Koidu tn. 7B kruntide ühiskasutusega alal ei ole lubatud rajada krundi piirile aeda ega hekki.

Kõrghaljastus planeeringualal puudub. Täiendavat kõrghaljastust ei ole planeeritud.

#### 7.EHITUSKEELUALAD

Alasid mida ei ole näidatud ehitusaladena lugeda ehituskeelualaks, kuhu ei ole lubatud püstitada ka ajutisi ehitisi. Väljaspoole ehitusala on arhitektuuriameti täiendaval kooskõlastusel lubatud rajada krunti teenindavaid suletud netopinnata rajatisi.

#### 8. TULEOHUTUS

Ehitusõiguse plaani (joonis 3/3) tabelis on märgitud hoonete minimaalsed nõutavad tulepüsivusklassid. Uute hoonete ehitamisel, olemasolevate restaureerimisel ja remondil tuleb lähtuda Eesti projekteerimismuutnormidest EPN 10.9 "Ehitiste remont ja uuendamine" ja EPN 10.1 "Ehitise tuleohutus" Üldeeskiri, kus vastavalt hoonete tulepüsivusklassidele on määratud minimaalsed tuleohutuskujad ja muud nõuded.

TP 2 ja TP3 tulepüsivusklassi kuuluv restaureeritav või uus ehitis peab asuma krundi piirist vähemalt 5m kaugusel. Lähemal asuv piiripoolne sein peab üldjuhul vastama tulemüüri nõuetele.

#### 9. KESKKONNA- ja MUINSUSKAITSE

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaiteala kaitsevööndis. Planeeringuala mõju ei ulatu keskkonnakaitse seadusandlike aktidega reguleeritavasse kaitsevöönditesse.

Seletuskirja koostas:

Viljandi Linnavalitsuse maakorraldusameti peaspetsialist

Urmas Parre

