

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Linnavalitsuse 03.04.2000.a. korraldus nr. 243. Tellijaks on Viljandi Linnavalitsus.

1.1 TUGIPLAAN

1. Alusplaanina on kasutatud Viljandi linna digitaalse valveplaani väljavõtet, mida on täiendatud olemasolevate krundipiiride osas krundi plaanide alusel ning endiste kinnistu piiride osas Uus tn 16,16A 1931 aasta kinnistu plaani alusel. Uus tn. 14 endise kinnistu plaan puudub.

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 ehitus-seaduse § 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

18.05.1998.a. on Viljandi Linnavalitsuse korraldusega nr. 701 kehtestatud kvartali nr. 146 krundijaotusplaani, millest on välja jäetud Uus tn. 14 ja Koidu tn. 22A krundid.

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Planeeritav ala asub Uus tn, Koidu tn, Koidu tn. 22 ja Uus tn.16,16A kruntide vahelisel alal. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala 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. KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeritav ala on jagatud 2 krundiks arvestades endiste kinnistute piire, hoonete ning rajatiste kuuluvust, väljakujunenud maakasutusi ja juurdepääse kruntidele. Krundi-jaotusplaani on määratud puuduvad krundi numbrid ning maakasutuse siht-otstarbed.

3.1 PLANEERITUD KRUNDID.

-Uus tn. 14, krunt nr. 19: krundi moodustamisel on arvestatud olemasolevat maakasutust. Kuna pole säilinud endise kinnistu plaani siis ei ole võimalik taastada endiseid piire. Krundi suurus on ca 975m² ja maa sihtotstarve on ELAMUMAA.

-Koidu tn. 22A, krunt nr. 20: krundi moodustamisel on arvestatud olemasolevat maakasutust, krundi suurus on ca 515m² ja maa sihtotstarve on ELAMUMAA.

4. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kruntidel asuvad seadusjärgseid kinnisomandi kitsendusi põhjustavad tehnorajatised.

5. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuga ei ole ette nähtud olemasolevate tehnovõrkude paiknemise muutmist ega uute rajamist. Uute tehnovõrkude rajamisel lähtuda võrgu-valdaja poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Magistraal-tehnovõrgud rajada tänavate maa-alale.

6. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga ei muudeta kvartalit piiravate tänavate liikluskorraldust. Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud Koidu tänavalt. Sõidukite parkimine on ette nähtud kruntidel.

7. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED

Olulisemad arhitektuurinõuded on antud ehitusõiguse plaanil. Põhihoonetel (elamutel) põhimahtusid, korruselisust, katusekaldeid ning kõrgusi ei ole lubatud muuta.

-Uus tn. 14: krundile on määratud ehitusala kahes osas arvestades olemasolevat hoonestust. Krundi suurim ehitusalune pind on määratud krundi 35% täisehitusega. Hoonete mahtusid, korruselisust, katusekaldeid ning kõrgusi ei ole lubatud muuta.

-Koidu tn. 22A: krundile on määratud ehitusala kahes osas. Krundi suurim ehitusalune pind on määratud krundi 30% täisehitusega. Põhihoone (elamu) mahtusid, korruselisust, katusekaldeid ning kõrgusi ei ole lubatud muuta.

Piirdeaiaid on ette nähtud puidust, ülimalt 1,5 m maapinnast. Puidust piirdeaedu võib dubleerida või piire markeerida hekiga.

Kõrghaljastusest on planeeritaval alal üksikud suured puud. Täiendavat kõrghaljastust ei ole planeeritud. Kõrghaljastuse likvideerimine võib toimuda üksnes Viljandi Linna-valitsuse arhitektuuri ameti poolt väljastatava raieloa alusel.

8. EHTUSKEELUALAD

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

9. TULEOHUTUS

Ehitusõiguse plaanil on märgitud hoonete minimaalsed nõutavad tulepüsivusklassid. Uute hoonete ehitamisel, olemasolevate restaureerimisel ja remondil tuleb lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.9 "Ehitiste remont ja uuendamine" ja EPN 10.1 "Ehitise tuleohutus" Üldeskiri, kus vastavalt hoonete tulepüsivusklassidele on määratud minimaalsed tuleohutuskujad ja muud nõuded.

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

10. 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