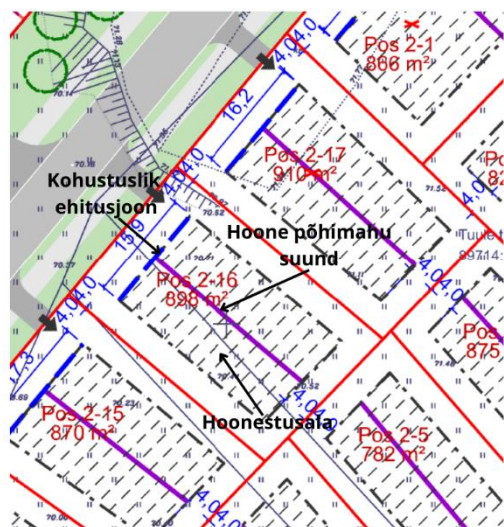


## KRUNT JÄRVEOTSA PST 15 (POS 2-16)

Detailplaneeringu nõuded. Kokkuvõte

Address: Järveotsa pst 15, 89701:001:0816

Pindala: 897 m<sup>2</sup>



Joonis 1. Asukoht elamukvartalis

Joonis 2. Väljavõte detailplaneeringu põhijoonisest

## TINGIMUSED HOONESTAMISEKS

1. „Hoonete suurim ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57, Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pinna hulka ei arvata hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja –seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.
2. “Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.
3. Hoonete toimimiseks on kinnistutele lubatud teede, parklate, tehnoliinide jm rajatiste rajamine.

4. Hoonestusala piire võivad ületada hoone suletud brutopinna sisse mittekuuluvad osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude kaitsevõõndite nõuded.
5. Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega.
6. Kohustusliku ehitusjoonega hoonestusala piiril tuleb elamu hoone põhimaht projekteerida kohustuslikule ehitusjoonele vähemalt 2/3 fassaadi ulatuses. Kahekorruselise hoone puhul on lubatud teise korruse hoonemahu paiknemisel kohustuslikul ehitusjoonel tagasiastet esimese korruse tasapinnas.
7. Krundi kasutamise sihtotstarve: EP- üksikelamu maa
8. Hoonete suurim lubatud arv: 1 üksikelamu + 1 elamu abihoone
9. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: 260 m<sup>2</sup>
10. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: maapind soklil 68,90 Abs k. Katus või parapett 8 m maapinnast.
11. Kvartali hooned on arhitektuurselt iseloomult planeeritud funktsionalistlike parapettkatusega hoonetena.
12. Kõrvalhoone tuleb projekteerida elamuga tervikut moodustava arhitektuuriga.
13. Hoone fassaadid liigendada valgete horisontaal- ja vertikaalpindadega. Taanduvatel seinaosadel valida soojas värvigammas kontrasttoon.
14. Lubatud on kuni kaks maapealset korrust + üks maa-alune korrus.
15. Kohustuslik katusetüüp on lamekatus.
16. Välisviimistlusmaterjalina kasutada linnalisse elumupiirkonda sobivaid materjale. Kvartalis on keelatud kasutada uushoonete fassaadil domineeriva välisviimistluse materjalina plastikust välisvoodrit, plekki ja ümarpalki. Soovitavad domineerivad materjalid on krohv, puit, klaas ja kivi.
17. Fassaadidel on päikesepaneelide paigaldamine lubatud vaid arhitektuurse terviklahenduse osana, eelintegreeritud paneelidega. Katusele paigaldatavad tehnoseadmed (sh päikeseelektrijaam) projekteerida tänavatelt mitte vaadeldavatena.
18. Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid mürasummuteid.
19. Vältida öiseid mürarikkaid tegevusi.

## RAJATISED

1. Rajatised võib krundil paigutada hoonestusalale või väljapoole hoonestusala. Asukoha valikul peab järgima tuleohutusnõudeid.
2. Rajatavate mastide lubatud maksimaalne kõrgus on 7 m.
3. Maapealse päikesepargi rajamine on keelatud. Päikeseelektrijaamad on lubatud hoonete ja varikatuste katustel. Nähtavatel pindadel on lubatud kasutada ehitustootesse integreeritud päikesepaneele.
4. Suuremamahulised tehnoseadmed (sh soojuspumbad) tuleb üldjuhul paigaldada ainult elamute hooviküljele selliselt, et need ei ole nähtavad tänavalt. Kui suuremamahulised tehnoseadmed (sh soojuspumbad) nähakse ehitusprojektis ette paigaldada tänavapoolsele küljele, tuleb tehnoseadmed tänava poolt varjata arhitektuursete võtetega.

5. Väliste tehnoseadmete paigutamisel tuleb vältida mürahäiringuid.

## PIIRDED

1. Tänavamaaga külgnevale krundi piirile on piirde või heki rajamine kohustuslik.
2. Tänavapoolsed (avaliku ruumi poolsed) piirded tuleb projekteerida kõrgusega vahemikus 1,4 - 1,5 m. Sama kõrguse nõue kehtib ka piirde rajamisel naaberkruntide vahelisele piirdele tänava äärsest krundi piirist kuni hoonestusalasid ühendava mõttelise jooneni.

## PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

1. Üksikelamute kruntide parkimismormatiiv vastavalt standardi punkti 9.2.3 Parkimismormatiiv tabelile 9.2 on 3 parkimiskohta.
2. Parkimismormatiivi loetakse täidetuks ka kohaga projekteeritavas garaažis või varjualuses.

## HALJASTUS

1. Maa-ala kasutusse võtmiseks on tehtud raadamistööd, mille käigus on kasvama jäetud üksikud puud või puude grupid, mis on planeeritud võimalusel säilitada.
2. Krundil POS 2-16 kasutada kõrghaljastuse rajamisel:
  - mändi nt harilik mänd (*Pinus sylvestris*), rumeelia mänd (*Pinus peuce*), keermänd (*Pinus contorta var. Latifolia*), alpi seedermand (*Pinus cembra*), korea seedermand (*Pinus koraiensis*) või mõni muu männi liik või sort, mis kasvab vähemalt 10 m kõrgeks.
3. Nimetatud liikide kasutamine ei välista nende kõrval muude meelepäraste liikide kasutamist.

## HEAKORD

1. Kruntide heakorrastus tuleb projekteerida linna sobival tasemel, järgides elamukruntide tava.
2. Jäätmed tuleb sortida ja liigiti koguda tekkekohas, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.
3. Jäätmed tuleb koguda kruntide piirides ja käitlemiseks üle anda selleks vastavat õigust omavale isikule või viia selleks ette valmistatud kogumiskohta.
4. Planeeritud on paberjäätmete-, pakendjäätmete- ning klaasjäätmete mahutid. Mahutid paigutatakse sillutuskivist alale.
5. Mahutite eraldamine tänavaruumist ning kinnistutest on planeeritud haljastusega.

## NAABRITE ÕIGUSED

Krundi tegutsemisel on detailplaneeringuga kehtestatud naabritega kooskõlastamise nõue:

1. Juhul kui soovitakse kavandada ja rajada hoonet või maapealset rajatist tingimustega hoonestusalale. Kooskõlastamise nõuet ei rakendata teedele, platsidele ja väikeinventarile nagu lipumastid, laste mängurajatised jms.
2. Juhul kui soovitakse maapinda tõsta või süvendada krundi piiril rohkem kui 0,3 meetri võrra olemasoleva maapinnaga võrreldes või sadevee voolusuuna muutmiseks krundi piirialal.
3. Juhul kui soovitakse istutada kõrgemaks kui 5 m kasvavat haljastust naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m.

## PROJEKTEERIMINE JA EHTUSPROJEKTI KOOSTAMINE

1. Elamud peab ehitama projekti alusel, mille arhitektuuri osa on koostanud nõutavat kutsetunnistust omav arhitekt. Soovitav on järgida sama põhimõtet ka kõrvalhoonete puhul.
2. Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja modernse arhitektuurikäsitlusega.
3. Ehitusprojekti eskiisi koostamisel teha võimalikult palju koostööd Viljandi linna peaarhitekti ja naaberkinnistu hoonete projekteerijaga (infot projekteerijate kohta saab Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametilt ja ehtisregistrist).
4. Kõrghaljastuse lahendus peab sisalduma elamu ehitusprojekti.
5. Kohustus on ehitusprojekti eskiisiprojekt kooskõlastada Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga.
6. Ehitusloa taotlemiseks kanda koostatava ehitusprojekti asendiplaanile kõigi naaberkruntide olemasolevad ning ehitusloa saanud ehitised.
7. Aluseks peab võtma Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri.
8. Ehitusprojekti tuleb määrata jäätmekonteinerite asukohad ja näha ette võimalused jäätmete äraveoks.
9. Hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.