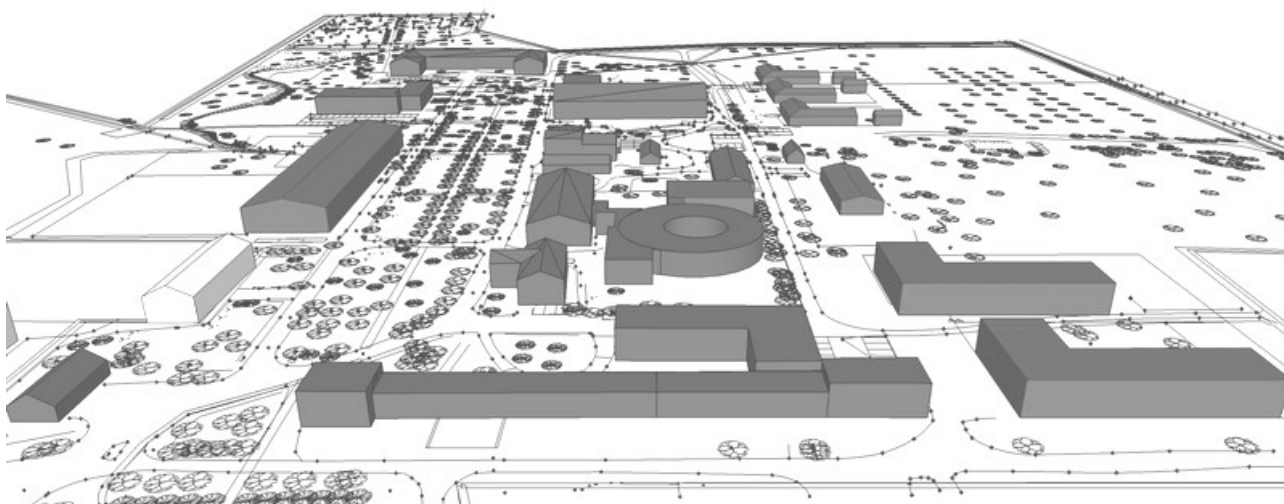




Jämejala küla katastriüksuse 89801:001:0502 detailplaneering

Jämejala küla, Viljandi vald, Viljandimaa

Detailplaneeringust huvitatud isik:

SA Viljandi Haigla
reg.kood 90004585
Pärna tee 3, 71024, Jämejala küla
Viljandi vald, Viljandimaa
vmh@vmh.ee



Detailplaneeringu tellija ja korraldaja:

Viljandi Vallavalitsus
reg.kood 75038606
Kauba 9, 71020, Viljandi
viljandivald@viljandivald.ee



Detailplaneeringu koostaja:

Marek Lind
maastikuarhitekt, diplomi nr BD 003670
allkirjastatud digitaalselt

OÜ Pärnu Instituut
reg.kood 11362232
Riia mnt 14-7, 80013, Pärnu
parnuinstituut@gmail.com



P Ä R N U
INSTITUUT

Töö nr 16-02
Esitatud: 07.11.2016

Sisukord

1 SELETUSKIRI.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid.....	3
1.2 Planeeringulahendus.....	4
1.2.1 Maakorraldus ja ehitusõigus.....	4
1.2.2 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	6
1.2.3 Teed ja liikluskorraldus.....	6
1.2.4 Keskkonnahoiu ja heakorra põhimõtted.....	8
1.2.5 Haljastuse põhimõtted.....	8
1.3 Insenervõrgud ja -rajatised.....	10
1.3.1 Elektrivarustus.....	10
1.3.2 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon.....	10
1.3.3 Soojarustus.....	10
1.3.4 Tänavavalgustus.....	11
1.3.5 Liigvee ärajuhtimine.....	11
1.4 Tuleohutusnõuded ja kujad.....	12
1.5 Turvalisust suurendavad tingimused ja nõuded.....	12
1.6 Kinnisomandi kasutamise piirangud.....	13
1.6.1 Maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd.....	13
1.6.2 Maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd.....	13
1.6.3 Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd.....	13
1.6.4 Vääriselupaiga arengudokumentidest tulenevad piirangud.....	13
1.6.5 Avaliku tee kaitsevöönd.....	14
1.6.6 Puurkaevu sanitaarkaitseala.....	14
1.6.7 Elektripaigaldise kaitsevöönd.....	14
1.6.8 Servituutide seadmise vajadus.....	15
1.7 Detailplaneeringu rakendamine.....	16
2. LISAD.....	17
Lisa 1. Detailplaneeringu lähteandmed.....	17
Lisa 2. Detailplaneeringule eelneva olukorra kirjeldus.....	18
Maakasutus ja omandisuhted.....	18
Reljeef, pinnakate ja veed.....	18
Keskkonna looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus.....	18
Funktsionaalsed seosed kontaktalaga.....	19
Lisa 3. Planeeritava ala dendroloogiline analüüs.....	20
Lisa 4. 3D vaated.....	28
3. JOONISED.....	
Joonis 1. Asendiskeem.....	
Joonis 2. Tugijoonis.....	
Joonis 3. Põhijoonis.....	
Joonis 4. Illustratsioon.....	

1 SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Täiendavalt on toimikusse lisatud seletuskirjas viidatud lisamaterjalid.

1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid

Detailplaneering algatati SA Viljandi Haigla avalduse alusel Viljandi Vallavalitsuse 25.10.2016.a. korraldusega nr 970. Detailplaneeringu koostamine on vajalik SA Viljandi Haigla strateegiliste eesmärkide elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise üldised eesmärgid lähtuvad *planeerimisseadusest*. SA Viljandi Haigla tegevusega seotud konkreetsem eesmärk tuleneb detailplaneeringu algatamise korralduse punktist 2.1:

- *"Planeerija peab hindama ja võimalusel ette nägema kehtiva planeeringuga POS 20 ja POS 23 aladel lubatavat ehitusalust pinda 700 m², arvestama vajadusel täiendavate parkimiskohtadega ja liikluskorraldusega tervikuna."*

Detailplaneeringu lähteandmed ja seosed asjakohaste arengudokumentidega on esitatud planeeringu lisas 1 ning planeeringueelse olukorra kirjeldus lisas 2.

1.2 Planeeringulahendus

Käesoleva detailplaneeringuga luuakse eeldused haigla laiendamiseks ning ravikeskkonna kaasajastamiseks. Planeeringu eesmärgid on nimetatud jaotises 1.1.1, nende elluviimise olulisemad kontseptuaalsed lähtepunktid on esitatud järgnevalt.

- Jämejala piirkonna miljööväärtus ei tulene üksiku puu või hoone väärtusest, vaid sealse keskkonna moodustavate komponentide koostoimest ja suhteliselt heast seisukorrast. Planeering tuleb koostada tervikust lähtuvalt.
- Tervenemist soodustav vaikeluline keskkond – tegemist on raviastutusega, mille patsientide vaikuse, rahu ja turvatunde hoidmine on planeeringu teiseks lähtepunktiks.
- Uued ehitised (sh teed) on võimalik kavandada likvideeritavate asemele või samadele kasutuspiindadele (nt kergliiklustee senise jalgraja kohale) – amortiseerunud ja/või rekonstrueerimist vajavate ehitiste asemele uute ehitamisega saab säästa haljastust ning vähendada tehnotaristu rajamiskulusid.
- Jämejala ja Viljandi haigla vahelise liikluse parandamine (vt ka Lisa 2 Funktsionaalsed seosed kontaktalaga) – sellega paraneb ühtlasi jalakäijate olukord, kes on seni haiglate vahel liikunud mööda pinnasteed, mida on keeruline ja ebaefektiivne korras hoida.
- Väärtusliku haljastuse säilitamine ja hooldusnõuete täpsustamine – Jämejala dendropark on dendroloogia huviliste seas suhteliselt populaarne külastuskoht ning piirkonna miljöö oluline kujundaja, mille soodsa seisundi tagamisega on vajalik arvestada maakasutuse planeerimisel ja tingimuste seadmisel.

1.2.1 Maakorraldus ja ehitusõigus

Peremajade suurimate lubatud ehitusaluste pindalade määramisel on võetud arvesse *tervisekaitse nõudeid erihoolekandeteenustele ja eraldusruumile*¹ (ühe isiku kohta vähemalt 6 m² põrandapinda magamistoas, vähemalt 2 m² põrandapinda elutoas; kuni 10 isiku kohta vähemalt üks tualettruum ja pesemisruum jne). Peremajade hoonestusalad on määratud selliselt, et kavandatavate hoonete asetus tänava ja teineteise suhtes järgiks seniseid põhimõtteid.

Sundraviosakonna juurdeehituse maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on 800 m², mis moodustab 2/3 senisest ehitisealusest pinnast (ehitisregistri järgi on ehitisealune pind ehk hoone projektsioon maapinnale 1200 m²). Hoonestusalaga on hõlmatud ka olemasolev hooneosa, et anda lisaks hoone suuremaks ehitamisele võimalus renoveerimistöödeks. Sundravihoone juurdeehituseks on valitud lõunasuund, sest esiteks paiknevad seal kaks amortiseerunud hoonet, teiseks läheksid sel juhul eeldatavalt likvideerimisele peamiselt neljanda väärtusklassi (st madala väärtusega) puud, samal ajal kui antud hoonest põhjapool asetsevas puuderivis kasvavad kõrgema väärtusklassi tammed ja pärnad.

Ehitusõigusega on määratud suurim lubatud hoonete arv moodustatud hoonestusaladel, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete katuseharja suurim lubatud kõrgus. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta senist maakasutust (ühiskondlike ehitiste maa), mistõttu pole sihtotstarvet hoonestusalade ehitusõigustes eraldi esile toodud. Ehitusõigus on antud hoonestusalade kaupa, mis on eristamiseks tähistatud selle hoone numbriga, mis hoonestusallas detailplaneeringu koostamise hetkel paikneb. Hoonestamata hoonestusalad on tähistatud positsiooninumbritega Pos 1, 2 ja 3. Ehitusõigus on esitatud tabelis 1 ning joonisel 3, kus on näidatud ka hoonestusalade piirid.

¹ Sotsiaalministri 30.06.2009.a. määrus nr 58.

Tabel 1. Ehitusõigus

	Hoone 1	Hoone 2	Hoone 16
Hoonete suurim lubatud arv hoonestusalal	1	1	1
Hoonete suurim ehitisealune pindala	2000 m ²	2400 m ²	400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Olemasoleva hoone põhimahu katuseharja kõrgus.	9 m	5,5 m

	Hoone 20	Hoone 23	Pos 1
Hoonete suurim lubatud arv hoonestusalal	1	1	2
Hoonete suurim ehitisealune pindala	700 m ²	700 m ²	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m	8,5 m	5,5

	Pos 2	Pos 3
Hoonete suurim lubatud arv hoonestusalal	2	2
Hoonete suurim ehitisealune pindala	450 m ²	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5,5 m	5,5 m

Täiendused Tabeli 1 kohta:

1. Planeeringualale määratud kaheksast hoonestusalast välja jäävate hoonete ehitusõigused säilivad senises mahus, väljaarvatud hooned (ehitisregistri koodid: 112025505, 112025506, 112025510, 112025526, 112025511, 112025514, 112025517), mis on antud detailplaneeringuga määratud likvideerimiseks.
2. Hoonete suurim lubatud kõrgus on arvestatud planeeritavast maapinnast.
3. Hoonete ehitisealuse pindala sisse ei ole arvestatud avatud hooneosi, st rõdusid, varikatuseid, terrasse jms. Illustratsioonil (vt joonis 4) on kujutatud uute hoonete maksimaalset ehitisealust pindala.
4. Ajutisi ja/või abihooneid (nt kasvuhoone, kuur) on lubatud püstitada ka hoonestusaladest väljapoole, kui see on kooskõlas teiste antud alale kehtivate õigusaktidega.
5. Hoonete lubatud otstarbed: hoolekandenasutuste ja ühiselamute hooned (11300), haiglad ja muud ravihooned (12640); päevakeskus (11311); hoolekandenasutuse abihoone (12744) jt hoolekandenasutuse funktsiooniga seonduvad otstarbed. Hoonete otstarbed on valitud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. a. määruse nr 78, *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* lisa järgi.

1.2.2 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Haiglakompleksi hoonestus annab suhteliselt esindusliku läbilõike 20. sajandi arhitektuurist, mida eeldatavalt võeti arvesse ka piirkonna miljööväärtuslikuks tunnistamisel. Sellest tulenevalt on uute hoonete kavandamisel oluline jälgida, et need ei kahandaks miljööala arhitektuurset väärtust, kuid ühtlasi ei ajaks maastikupilti liialt kirjuks. Järgnevalt on esitatud nõuded, millest planeeritud ehitusõiguse rakendamisel tuleb lähtuda.

1. Kavandatavad ehitised peavad olema energiatõhusad, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma miljööväärtuslikuks tunnistatud keskkonda ning hoonete kompleks peab jätma tervikliku mulje.
2. Ehitustehnoloogia ning -materjalide valikul tuleb eelistada leidlikke ja innovatiivseid lahendusi, sh võimalusel (taas)kasutada kohalikke ehituskõlblikke materjale – kivehitiste lammutusjääke, puitu, metalli jms. Ehitamisel pole lubatud kasutada looduslike materjalide imitatsioone, muid piiranguid välisviimistlusmaterjalidele ei seata.
3. Hoonestusalale määratud ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda hoone põhimaht, kuid eenduda võivad katuseräästas, trepp, varikatus ja teised fassaadidetailid.
4. Peremajad on soovitatav ehitada ehitusjärgkudena, et uusehitised täiendaksid tänu uuenevatele ehitustehnoloogiatele ja -materjalidele linnaku arhitektuurilist järjepidevust.
5. Hooneid kavandatakse miljööväärtuslikule alale, mistõttu tuleb eelprojekti faasis esitada arhitektuurne lahendus Viljandi Vallavalitsusele, kellel on õigus korraldada vajadusel eelprojektile avalik tutvustus.
6. Hoonete õue- ja/või jalutusladad on lubatud ümbritseda piirdeaia, mille materjal ja kõrgus peavad vastama hoone kasutusotstarbele ning ravil viibijate eripärale.

1.2.3 Teed ja liikluskorraldus

Haigla territooriumi teid ei määrata avalikuks *teeseaduse* § 4 mõistes. Vaikeluline keskkond toetab nii patsientide ravi kui ka piirkonna miljööväärtuslikkust.

Psühhiaatria haigla kinnistu ja haigla peahoone vahelise liikluse parandamiseks (vt Lisa 2 Funktsionaalsed seosed kontaktalaga) on kavandatud Pargi tee pikendus mööda Pargi tee 16 kinnistu lõunapiiri kuni T-24147 Jämejala teeni. Lühem ühendus on vajalik haiglate vahelise liikluse operatiivsemaks muutmiseks ning ühtlasi võimaldab see muuta Jämejala haigla territooriumi liiklust sujuvamaks ja ohutumaks (sh avalikes huvides, kuna omab positiivset mõju ka planeeringuala põhjaosa erakinnistutele). Antud liikluslahendus on sobilik, sest tekkival riigimaantee ristmikul on tagatud väga hea nähtavus mõlemas suunas vähemalt 350 m ning vahekaugus teiste sama teepoole ristmikuga on minimaalselt 450 m. Uue teetrassi kahesuunalisel lõigul on sõidutee kattega osa laiuks kavandatud 5,5 m (välja arvatud hoone nr 16 hoone läheduses, kuhu on võimalik rajada ca 4,5 m laiune sõidutee) ning ühesuunalisel lõigul 3,5 m.

Peremajade juurdepääs põhineb suurel määral senisel liiklusskeemil. Haiglakompleksi läänepoolset (Saariku) teed on pikendatud mööda kuivenduskraavi kallast kuni Pos 3 hoonestusalani ning sealt edasi kuni planeeringuala lõunapiirile kavandatud sõiduteeni. Sel moel moodustub kolmest rööpsest põhja-lõuna suunalisest juurdepääsust tänavavõrgustik. Kuna hoonete, kõrghaljastuse ning kuivenduskraavide vahel napib ruumi normikohase laiusega teede väljaehitamiseks, on otstarbekas muuta liiklusskeem Saariku teel ning hoone 6 ja hoone 16 hoone parkla vahelisel alal ühesuunaliseks. Pidades silmas ühenduse parandamist Viljandi haiglaga on sobilik, et keskne tee võimaldaks liikumist lõunast põhja ning lääne- ja idapoolne tee põhjast lõunasuunas. Planeeringuala lõunaserva kavandatav sõidutee (kuni hoone 16 parklani) ning Vahe tee jääksid kogujateedena kahesuunaliseks. Planeeritud hoonestusalade sisene liiklus ja juurdepääs tänavalt tuleb lahendada

projekteerimise faasis.

Saariku teelt Metsamaja 1 kinnistuni viiv tee on määratud likvideerimiseks, sest esiteks ei sobi see kavandavate suletud režiimiga hoonete vahele, teiseks pole tee nimetatud kinnistule juurdepääsuks ilmtingimata vajalik, kuna sellele on tagatud juurdepääs riigimaanteelt põhjapoolse tee kaudu. Kolmandaks koormaks eelnimetatud tingimuste puhul teele seatav juurdepääsuservituut haigla kinnisomandit ebaproportsionaalsel määral.

Kergliiklus

Käesoleva detailplaneeringuga on olemasolevate teelõikude põhjal kujundatud terviklik kergliiklustee, mis võimaldab liikuda Jämejala bussipeatusest planeeringuala põhjapiiril läbi haigla linnaku kuni T-24147 Jämejala teeni planeeringuala edelanurgas. Sealt on võimalik teed vajadusel pikendada kuni Viljandi haiglani. Arvestades senist teedevõrku ning hoonete ja haljastuse paiknemist, on kergliiklustee põhjapoolseima lõigu rajamiseks kavandatud kaks trassi:

- olemasolevaid tee-elemente paremini järgiv trass Pargi tee põhjaosas on 50 m ulatuses kavandatud sõidutee katendile, kus see tuleb väljaehitamise korral sõiduteest eristada vastava teekattemärgistusega ja/või varustada teelõik liiklusemärgiga nr 172 „Jalakäijad“.
- sirgjooneline, sõiduteest suurel määral eraldatud ning olemasoleva kergtee struktuuri paremini sobituv trass on perspektiivne – selle rajamine muutub otstarbekaks siis, kui külgnev kaalumaja on likvideeritud ning ülejäänud osa planeeritud kergliiklusteest juba valmis ehitatud.

Pargialale rajatavate kergliiklusteede katendid peavad senistele sarnaselt olema vettläbilaskvad ja suhteliselt kerged, et nende rajamine ja kasutamine ei mõjutaks oluliselt lähikonnas paiknevaid puid.

Jämejala puiestee ühendus Pargi teega ei saa jääda senisesse asukohta, sest sinna on määratud hoonestusala Pargi tee 22 hoone laiendamiseks. Sellest tulenevalt on Jämejala puiestee ja Pargi tee ühendus kavandatud senisest lõunapoole seltsimaja ette. Seltsimaja on avaliku tee ühenduskohana sundravihoonest neutraalsem ning liidab sobivamalt kokku haigla suletuma ja ühendusteede avalikuma otstarbe.

Parkimine

Parkimisvajaduse tuvastamisel on aluseks võetud äärelinna hooldusasutuse ja haigla vahepealne norm 1/150. Haigla hoonete (arvesse pole võetud abihooneid, kus keegi eeldatavalt alaliselt ei tööta) suletud brutopind on ligikaudu 15000 m², millest tulenevalt on summaarne parkimiskohtade vajadus 100. See parkimiskohtade arv on tagatud olemasolevate parklate rekonstrueerimise ja/või parkimiskorralduse täpsustamise kaudu (vt joonis 3). Uute parklate, st üle 10 kohaga parkimispindade, rajamiseks puudub otsene vajadus, kuid Pos 1-3 peremajade juurde on kavandatud kokku üheksa ning hoone nr 16 juurde kuus parkimiskohta. Vaegliiklejate sõidukitele on olemasolevatele parkimisaladele kavandatud viis parkimiskohta.

Parkimiskohti on tänavavälistes parklates ja tänavaga vahetult liituvates parkimistaskutes piisavalt. Seetõttu on oluline vähendada tänaval parkimist ja keelustada liikluskorraldusvahendite abil sõidukite parkimine kitsastel tänavalõikudel, et tagada kitsastes oludes sujuvam liiklus. Sellega ühtlasi paranevad liiklusohutus, teeäärse haljastuse kasvutingimused ning veokite juurdepääs hoonetele.

1.2.4 Keskkonnahoiu ja heakorra põhimõtted

Antud jaotisesse on koondatud keskkonnahoiu põhimõtted, millega planeeringu koostamisel on arvestatud, ning nõuded detailplaneeringu rakendamisest eeldatavalt tulenevate negatiivsete keskkonnamõjude minimeerimise kohta. Haljastuse kui vääriselupaikade ja miljööväärtuse tõttu täpsemat korraldust vajava valdkonna nõuded on seatud jaotises 1.2.5. Alljärgnevalt on esitatud keskkonnahoiu põhimõtted, millel põhineb detailplaneeringu ruumiline lahendus.

- Ehitustegevuse kavandamise aluseks on alale varem tehtud haljastuse hinnangud.
- Maakasutuse planeerimisel on senisest maakasutusest tulenevaid eeldusi (nt lammutatavate ehitiste alused pinnad, teed ja rajad, kuivenduskraavid jne) olulisel määral ära kasutatud, lammutamisele ja uuesti ehitamisele on eelistatud ümberkorraldamist (nt liiklus- ja parkimiskorraldus).
- Lühema transpordiühenduse (sh kergliiklustee) rajamine Viljandi haiglaga suurendab eeldatavalt kergliikluse osakaalu kahe asutuse vahelises liikumises.

Keskkonda säästva maakasutuse ja heakorra tagamiseks on täiendavalt seatud järgmised nõuded ja piirangud.

1. Koha peal taaskasutuseks sobimatud ehitiste lammutusjäägid tuleb sorteerida ning korraldada nende äravedu ladustuskohta või ümbertöötlemiseks.
2. Prügikonteinerite paigutamisel tuleb arvesse võtta jäätmeauto manööverdamise võimalusi.
3. Komposteerimiseks sobivad jäätmed tuleb ladustada asutuse territooriumil nõuetele vastavalt rajatud kompostlas. Ühe suure asemel on soovitatav rajada mitu väiksemat kompostlat komposteeritavate jäätmete tekkekohtade suhtelisse lähedusse.

1.2.5 Haljastuse põhimõtted

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud sellega, et tegemist on miljööväärtusliku alaga, mille maastikupildis on olulisel kohal haljastus – hoonestusalad on paigutatud kõrghaljastusest lagedatele aladele tänavatsoonis; kaheksast hoonestusalast neli paiknevad likvideeritavate hoonete asukohtades; uued teetrassid on planeeritud senistele liikumissuundadele ja/või lagedatele aladele; kehtiva üldplaneeringuga määratud ehitusõiguseta haljasala- ja parkmetsa maa piire on täpsustatud selliselt, et need kataksid täielikult vääriselupaigad; parkimise ümberkorraldamisega väheneb autode kahjulik mõju teeäärsele haljastusele; hoonestusaladel on määratud säilitatavad puud jms.

Lisaks ruumilises lahenduses arvesse võetud miljöökaalutlustele on planeeringuala haljastusele seatud nõuded ja soovitused, mis peavad tagama patsientidele tervenemist soodustava keskkonna ning elupaigaväärtuste kestmise. Nende seadmisel on ühtlasi täpsustatud ja täiendatud arengudokumentidest tulenevaid piiranguid (vt jaotis 1.6.4) – näiteks on nõuete seast välja jäetud pargi funktsiooniga sobimatute ehitiste parki rajamise keeld, sest see dubleeriks teisi konkreetsemaid ja selge ruumilise ulatusega piiranguid (nt ehitusõiguseta haljasala ja parkmetsa maa, veehaarde sanitaarkaitseala).

1. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud maha võtta puittaimi nt vaadete avamiseks, väärtuslike puude kasvutingimuste parandamiseks vms põhjendatud vajaduse korral ning saades selleks heakskiidu kohalikust omavalitsusest. Seejuures tuleb võõrliike (ei kehti invasiivsete iselevivate liikide, nt taraenelas, tähk-toompihlakas, pihlenelas jt kohta) säilitada igal võimalusel ning tagada täiendistutuste abil see, et võõrliigi isendi likvideerimise järel dendropargi liigirikkus pigem suureneks.
2. Hoonestusaladel ja nende lähistel (vt Lisa 3, Tabel 3) on lubatud likvideerida 5. väärtusklassi

- puud; 4. väärtusklassi puid on lubatud võtta maha vajadusel; 3. väärtusklassi puid tuleb säilitada võimaluse korral. Hoonestusaladel on kohustuslik säilitada neid puid (1. ja 2. väärtusklass), mis on planeeringu põhijoonisele kantud vastava tingmärgiga.
3. Jämejala pargis leidub mitmeid tüvemädanikku põhjustavaid (pool)parasiitseid puuseeni (nt vahtratarjak, tuletaelik, vt Lisa 3), mille leviku piiramiseks on oluline
 - hoiduda tervete puude vigastamisest;
 - eemaldada puude võrast murdunud ja kuivanud oksad, mille kaudu pääseksid puuseened otse puu südamikku;
 - hilisemate vältimatute lõiketööde ennetamiseks istutada noored puuistikud sinna, kus neil on täismõõtmesse kasvamiseks (sh puujuured) piisavalt kasvuruumi, hoonetest vähemalt 5 m kaugusele.
 4. Ehitiste ja insenervõrkude asukoha valikul lähtuda põhimõttest säästa võimalikult palju elujõulisi puid. Ehitustegevuse käigus tuleb hoiduda säilitatavate puude tüveosa ja juurestiku vigastamisest, nt teostada kaevetöid peajuurte piirkonnas käsitsi.
 5. Vääriselupaikades tuleb suuremat tähelepanu pöörata hrl saare järelkasvu jaoks soodsate tingimuste tagamisele – võsaniitja peab oskama eristada noori saarepuid teistest liikidest, jätma neid sobivatesse kohtadesse (piisavalt kasvuruumi laiuse ja kõrguse suunas) kasvama ning likvideerima noorte puude konkurendid.
 6. Vääriselupaikade veerežiimi on keelatud muuta ning sealse haljastuse hooldus- ja raietöödesse tuleb kaasata arborist.
 7. Vääriselupaikade vahel tuleb säilitada kuivenduskraavidest ja puuderidadest moodustuvat rohekoridori (vt joonis 3), mis on vajalik nende sidususe tagamiseks. Sealne maakasutus peab võimaldama lindude, pisiimetajate, putukate jt liikumist ühest elupaigast teise.
 8. Kalmistu osas tasub kaaluda üksikute hajutatud ja renoveerimist vajavate hauakohtade hooldamise asemel kalmistupargi rajamist ning mahamaetute nimede koondamist keskele mälestuskivile memoriaalplatsil. Selle rajamiseks sobib ala kalmistut läbiva jalgteel lääneservas (vt joonis 3), sest asub kalmistu keskosas, kus on rohkem valgust ja leidub kõige enam märke kalmistu kunagisest struktuurist ning kuhu on võimalik asetada mälestuskivi tavapärase hauatähise orientatsiooniga ilmakaarte suhtes.

Sellised suunised, mille kohustuslikuks muutmiseks puudub põhjendatud vajadus, kuid mida on kasulik arvesse võtta haljasaladega seotud otsuste tegemisel, on esitatud detailplaneeringu Lisas 3.

1.3 Insenervõrgud ja -rajatised

Planeeritavad hoonestusalad varustatakse elektri, keskkütte, tänavavalgustuse, vee, reovee kanalisatsiooniga ning lahendatakse liigvee ärajuhtimine. Hoonestusalade juurde, millel on seni puudunud enamik nimetatud insenervõrkudest, on kavandatud insenervõrkude koridor (vt joonis 3). Koridor on kitsam põhjaosas (hoonestusala Hoone 23 juures puudub üldse), kuhu on osad insenervõrgud (nt keskküte, vesi, elekter jt) juba rajatud, ning laiem lõunaosas, kus puudub enamik insenervõrkudest. Kui seda võimaldab kavandatavate hoonete ehituslik lahendus, siis on lubatud insenervõrkude koridori vajadusel (nt külgnevate puude peajuurte kaitsmiseks) laiendada hoonestusalade Hoone 16 ja Hoone 20 ning nende vahelise kuja arvelt.

Insenervõrkude ja -rajatistega varustamise põhimõtted on esitatud käesoleva peatüki alajaotistena.

1.3.1 Elektrivarustus

Kavandatavad hooned ja hoone juurdeehitus ühendatakse olemasolevasse elektrivõrku detailplaneeringu kehtestamise järel koostatava projekti alusel. Peakaitsme suurus on uute hoonete liitumiseks piisav. Tegemist on kinnistusisese võrguga, mistõttu puudub vajadus võrguvaldajaga kooskõlastamise järele.

1.3.2 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete arvutuslik normatiivne tarbevee kogus on EPN 18.6 kohaselt 19,2 m³/d, mis on ühtlasi ka heitveekoguseks. Kavandatavad hooned ühendatakse olemasolevasse vee- ning kanalisatsioonitorustikku detailplaneeringu kehtestamise järel koostatava projekti alusel. Planeeritavate hoonete kanalisatsiooni eelvooluks on kinnistusisene kanalisatsioonitorustik D200 ker, mille kaudu juhitakse heitvesi väljaspool kinnistut asuvasse AS Viljandi Veevärgile kuuluvasse torustikku. AS Viljandi Veevõrk on kinnitanud 03.09.2010 väljastatud tehniliste tingimuste kehtivust, mille järgi puudub vajadus täiendavate tehniliste tingimuste taotlemise ning välisvõrkude projekti kooskõlastamise järele, nendele kuuluv kanalisatsioonitorustik on lisanduva heitveekoguse vastuvõtmiseks piisav ning tuleb kontrollida kinnistusiseste kanalisatsioonitorustike seisukorda ja läbilaskevõimet. Kuna kinnistusisest torustikku on korduvalt parandatud ning selle kalle on suhteliselt väike (eeldatav läbilaskevõime ~ 3-4 l/s), siis on vaja oluliselt suureneva heitveekoguse ärajuhtimiseks tõenäoliselt rekonstrueerida kanalisatsioonisüsteemi.

Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja). Kui veehaarde omanik ei ole maaomanik, siis majandustegevuse kitsenduste täitmise eest vastutab ka maaomanik.

1.3.3 Soojavarustus

Vastavalt AS Esro tehnilistele tingimustele (10.06.2015 nr 45) on ette nähtud eelisooleeritud soojatrassi ehitamise võimalus AS ESRO Jämejala katlamaja ja Jämejala asula vaheliselt magistraalsoojatrassilt planeeritavate ehitiste soojasõlmedeni. Soojatrassi tehnilised parameetrid on esitatud alljärgnevalt.

- Torustiku rajamiseks kasutada signaaltraatidega vähemalt 2. isolatsiooniklassiga eelisooleeritud terastorusid (kaks eraldi isoleeritud toru).
- Kaeviku mõõtmed on 1 m sügavusse ja 1 m laiusesse.
- Kaitsetvööndiks arvestada 2 meetrit äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast mõlemale poole torustikku.

- Soojuskandja (spetsiaalselt töödeldud vee) parameetrid liitumispunktis:
 - siseneva soojuskandja maksimaalne temperatuur 100°C talvel ja 65°C suvel,
 - tagastuva soojuskandja maksimaalne temperatuur 55°C talvel ja 25°C suvel,
 - maksimaalne töö rõhk võrgus 6 bar (katsetusrõhk 12 bar),
 - rõhkude vahe liitumispunktis 0,8-1,2 bar.

1.3.4 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus tuleb projekteerida nii, et valgustustingimuste muutudes ei halveneks liiklusohutus. Turvalisust suurendava meetmena on soovitatav projekteerida vertikaalse valgustihedusega tänavavalgustus.

1.3.5 Liigvee ärajuhtimine

Liigvee ärajuhtimiseks teelt ning mulde kuivendamiseks (vt ka Lisa 2 Reljeef, pinnas ja veed) on uue sõidutee trassi ja haigla territooriumi lõunapiiri vahele kavandatud kraav. Keldritega hoonetele rajatav drenaaz juhitakse väljalaskude kaudu kuivenduskraavi. Kuivenduskraavide hea seisukord on ajutise liigniiskuse negatiivsete mõjude vähendamiseks (nt vundamentide ja teemullete kuivendamiseks) olulise tähtsusega, mistõttu tuleb neid vajadusel süvendada, asendada äravajunud truupe ning raiuda võsa.

1.4 Tuleohutusnõuded ja kujad

Tuleohutuse puhul on lähtutud Majandus-ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusest nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Kõik plaanitud hooned on alla 600 MJ/m² põlemiskoormusega ehitised, mis kuuluvad tuleohutusest tulenevalt III kasutusviisi. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Peremajad on põhimahus ühekorruselised, sundravihoone juurdeehituse põhimahut ei hakka kõrguse poolest ületama olemasolevat hoonet.

Hoonestusalade omavaheliseks kauguseks on kavandatud vähemalt 8 m. See tagab minimaalse tuleohutuskuja, millest hoonete reaalne vahekaugus jääb eeldatavalt suurem. Juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike abinõudega.

Tuletõrje veevarustuse on seni taganud puutumatu varuga tuletõrjeveemahuti (150 m³), tuletõrje veevõtukoht (28 m³) ning tuletõrjeveehüdrant HK 103 (D150). Kuna need ei kata kasutusraadiustega kogu olemasolevat ja planeeritud hoonestust, on hoonestusalast nr 2 põhjasuunas täiendavalt kavandatud veemahuti koos survetorustikuga. Veemahuti maht määratakse ehitusprojektis. Tuletõrjevee lahendamisel tuleb järgida standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 p 7.2.2, 6.3.12 ja 6.3.13 nõudeid. Tuletõrje veevõtukohtade asukohad on esitatud joonisel 3.

1.5 Turvalisust suurendavad tingimused ja nõuded

Kuna kuritegevus on ainult üks (kuigi oluline) faktor turvatunde kujunemisel, on erinevalt *planeerimisseaduses* sätestatust käesolevas detailplaneeringus seatud eesmärgiks mitte vähendada kuritegevuse riske, vaid suurendada planeeritava maa ja ehitiste sihipärase kasutamise turvalisust. Sellest tuleb ka antud jaotise pealkiri.

Planeeringulahenduses on rakendatud alljärgnevat turvalisust suurendavaid meetmeid.

- Teede asukoha ja liikumissuundade valikul on suunatud võimalikult palju liiklejaid samadele ühendusteedele, vähendamaks isetekkelisi ja halvemini vaadeldavaid juurdepääsuvõimalusi ning elavdamaks olemasolevate ja planeeritud juurdepääsude kasutamist.
- Planeeritud teede äärde on kavandatud tänavavalgustus.

Täiendavalt on seatud nõuded ja soovitusel turvalisuse suurendamiseks.

- Psühhiaatriahaigla kinnistu ja Viljandi haigla peahoone vaheline planeeritav otsetee on soovitatav sulgeda kõrvalistele mootorsõidukitele nt tõkkepuu abil, et tõkestada uue tee kasutamist läbisõitudeks.
- Maastikukujunduses on otstarbekas säilitada/luua vaatekoridore hoonete (eriti sissekäikude) vahel.
- Laiendada videovalve piirkonda plaanitavate hooneteni.

1.6 Kinnisomandi kasutamise piirangud

Antud jaotises on üles loetletud planeeritava ala kohta kehtivad maakasutamise piirangud ning need, mis tulenevad planeeringulahendusest. Seejuures on osundatud piirangu kehtestavale õigusaktile, kirjeldatud piirangu iseloomu, refereeritud asjakohaseid seaduse punkte ning vajadusel põhjendatud piirangu täpsemat kohaldamist planeeringualal. Piirangud on esitatud 10.2016 seisuga.

Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumaks tutvumiseks on vajalik õigusaktidega vahetult tutvuda (nt internetis: www.riigiteataja.ee).

1.6.1 Maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd

Alus: looduskaitseseadus

Valuoja valgala pindala on 13,6 km² (EELIS Infoleht, 09.01.2015). Kuni 25 km² valgala maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvööndi laius on **50 m**. Piiranguvööndis on keelatud jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks, pilliroo varumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

1.6.2 Maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd

Alus: looduskaitseseadus

Kuni 25 km² valgala maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndi laius on **25 m**. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid keeld ei laiene käesolevat detailplaneeringut puudutavalt maaparandussüsteemile ega piirdeaedadele.

1.6.3 Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd

Alus: veeseadus

Veekaitsevööndi eesmärk on vee kaitsmine hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimine. Üle 10 km² valgala maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd on **10 m**. Veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta (välja arvatud maaparandushoiutööde tegemisel), majandustegevus (välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine), väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine.

1.6.4 Vääriselupaiga arengudokumentidest tulenevad piirangud

Alus: Pärsti valla üldplaneering

Uute ehitiste paigutamine parki on keelatud, kui need ei ole seotud pargi funktsioonidega. Olemasoleva kõrghaljastusega piirneval miljööväärtslikul ühiskondlike hoonete maal tuleb täiendava hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat pargiehitiste suhet.

Uute elamute ehitamisel ei ole fassaadilahendustes lubatud looduslikke materiale imiteerivate kunstmaterjalide kasutamine (näiteks plastvoodrilaud, kiviprofiili imiteeriv plekk jms). Arhitektuurilise lahenduse sobilikkuse tagamiseks miljööväärtslikule alale on omavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohti andes õigustatud esitama täiendavaid tingimusi.

Võõrpuu- ja põõsaliikide taksonite säilimise tagamiseks miljööväärtslikul alal peab maaomanik

mõistlikkuse piirides tegema kõik endast oleneva. Võõrtaksonite mahasaagimine toimub ainult kohaliku omavalitsuse loa alusel. (Pärsti valla üldplaneering 2006:18)

1.6.5 Avaliku tee kaitsevöönd

Alus: ehitusseadustik.

Teekaitsevöönd tagab tee kaitse ja korrashoiu, liiklusohutuse ning kahandab teelt lähtuvaid ohtlikke mõjusid. Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta ehitustegevus keelatud. Samuti pole lubatud takistada jalakäijate liiklemist, rajada istandikke, paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Avaliku tee kaitsevöönd on **30 m** äärmise sõiduraja välimisest servast.

1.6.6 Puurkaevu sanitaarkaitseala

Alus: veeseadus.

Puurkaevu sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Haigla puurkaevust ammutatakse vett üle 10 m³/d ning veega varustatakse ka naaberkinnistuid, sellele kehtib rajamise ajal (1981.a.) määratud sanitaarkaitseala raadiusega **30 m**. Likvideeritud puurkaevul (planeeringu joonistel hoone nr 24) sanitaarkaitseala puudub.

Sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud veehaarderajatise teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire.

1.6.7 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: elektriohutusseadus; majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Kaitsevööndi ulatus on piki maakaabelliine **1 m** kaablist mõlemas suunas.

Jaotusseadmete ümber on määratud maa-ala **2 m** kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

1.6.8 Servituutide seadmise vajadus

Alus: asjaõigusseadus.

Servituut on piiratud asjaõiguslik kasutusõigus, mille esemeks on kinnisasi. Õigustatud isikute alusel eristatakse reaalservituute ja isiklikke servituute. Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Isiklikku servituuti saab seada ainult teatud kindla isiku kasuks. Lähtuvalt *planeerimisseaduse* § 9 lg 13-st on käesolevas detailplaneeringus piiratud õigustatud isiku(te) määramisega ehk pole täpsustatud, kas tegemist on isikliku kasutusõiguse või kasutusvalduse seadmise vajadusega. Servituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

Haiglakompleksi teed pole avalikud teed teeseaduse mõistes (vt ka Lisa 2 Maakasutus ja omandisuhted), mistõttu on vaja seada juurdepääsuvõrgu teenid naaberkinnistute (vt tabel 2) kasuks. Kuna need kinnistud (välja arvatud Pargi tee 24) asuvad haigla põhjaosa nn majandustsoonis, siis tasub kaaluda *teeseaduse* § 4 lõikes 4 sätestatud protseduuri läbitegemist, et muuta Pargi teest, Saariku teest ja Vahe teest moodustuv teesilmus avalikult kasutatavaks teeks. Selle tulemusel väheneks oluliselt vajadus kinnisomandi kitsendamiseks.

Pargi tee 26, Pargi tee 24 ning Pargi tee 4 kasuks on tarvis seada servituudid madalpinge, side, vee, reovee kanalisatsiooni ja soojatorustiku jaoks. Kuna puuduvad täpsed andmed, millise konkreetse insenerivõrgu kaudu üht või teist kinnisasja varustatakse (maa sees leidub palju kasutusest väljas olevaid torustikke ja kaableid, mistõttu on keeruline määrata servituudialasid), siis on olemasolevate insenerivõrkude puhul piiratud üldsõnalise nõudega, et nimetatud valitsevatel kinnistutel on õigus saada varustatud insenerivõrkudega läbi Jämejala psühhiaatriaigla kinnistu senisel moel. Ruumiliselt määratletakse planeeritava soojatorustiku servituudiala torustiku valdaja kasuks (vt tabel 2), kusjuures trassi asukoht ja piirangu ulatus täpsustuvad planeeringu järgmises etapis.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnistu või objekt, millele on vaja seada servituut	Valitsev kinnisasi/ õigustatud isik	Servituudi sisu
Pargi tee, Saariku tee ja Vahe tee joonisel 3 näitatud ulatuses.	Pargi tee 26, Pargi tee 24, Pargi tee 4, Jämejala 41.	Juurdepääsu servituut
Jämejala psühhiaatriaigla	Võrguvaldajad	Madalpinge, side, vee, reovee kanalisatsiooni ja soojatorustiku isiklikud kasutusõigused.
Planeeritav soojatorustik joonisel 3 nädatud insenerivõrkude trassi ulatuses	Võrguvaldaja (detailplaneeringu koostamise hetkel AS Esro)	Isiklik kasutusõigus

1.7 Detailplaneeringu rakendamine

Detailplaneeringu täideviimiseks vajalikud tegevused on esitatud järjekorras alljärgnevalt.

1. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise järel muutub maa-alale seni kehtinud detailplaneering *planeerimiseseaduse* § 24 lg 6 alusel kehtetuks.
2. Hoonetele ja insenervõrkudele ehituslubade taotlemine. Ehitusload väljastab Viljandi Vallavalitsus vastavalt detailplaneeringu alusel koostatud projektidele, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele. Planeeringust huvitatud isik rajab insenervõrgud ja -rajatised vastavalt kokkuleppele tehnovõrke valdavate isikutega.
3. Viljandi Vallavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu täideviimise üle ehituslubade menetluse käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõiguseadusele*.

Detailplaneering ei sisalda ettepanekuid kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Samas on antud planeeringus täpsustatud üldplaneeringuga määratud ehitusõiguseta haljasala ja parkmetsa maa piire vastavalt detailplaneeringu täpsusastmele.

2. LISAD

Lisa 1. Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse järgmistest andmetest.

- Viljandi Vallavalitsuse korraldus antud detailplaneeringu algatamise ning KSH mittealgatamise kohta (viide dokumendile seletuskirja jaotises 1.1).
- Hetkel kehtiv Jämejala katastriüksuseid 62901:003:0003 ja 62901:003:0004 hõlmav detailplaneering (Viljandi Vallavalitsuse 23.02.2016. korraldus nr 189).
- Viljandi valla arengukava 2015-2018 (Viljandi Vallavolikogu 17.12.2014 määrus nr 56).
- Pärsti valla üldplaneering (Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006.a. määrus nr 13).
- Seletuskirjas viidatud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid (allikas: www.riigiteataja.ee) ja normid.

Planeeringuga hõlmatud kinnistute topograafilise joonise on mõõdistanud OÜ K&J (töö nr 1012). Seda joonist ei ole antud detailplaneeringu koosseisus eraldi esitatud, vaid sisaldub vastavate topograafia-alaste kihtidena planeeringu teistes joonistes (vt joonised 2, 3).

Haiglat ega selle territooriumil asuvat parki pole mainitud Viljandi maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, millest võib järeldada, et tegemist pole maakondliku tähtsusega rohelise võrgustiku, väärtusliku maastiku või kõrge puhkeväärtusega piirkonnaga.

Viljandi maakonna planeering (kehtestatud maavanema korraldusega 18.03.1999 nr 1104).

Jämejala Psühhiaatriaiglast kujundada Vaimse Tervise Keskus koos Viljandi Lasteabi Keskuse, Karula Koolkodu ja Tarvastu Erihooldekoduga.

Pärsti valla (Viljandi valla koosseisus) **üldplaneering** (kehtestatud Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006.a. määrusega nr 13).

Jämejala maastik on määratud miljööväärtusega alaks, mille tuumiku moodustab psühhiaatriaigla territooriumil asuv park. Ala hõlmab lisaks haiglat ümbritsevaid avatud kultuurmaastikke. Ehitustegevuse ja hoolduse korraldamiseks on seatud maakasutustingimused, nt uute pargi funktsiooniga mitteseotud ehitiste pargialale paigutamise keeld, uute elamute ehitamisel looduslike materjalide imitatsioonide kasutamise keeld, võõrtaimeliikide säilitamise nõue jt. Nõuded on esitatud üksikasjalikumalt käesoleva detailplaneeringu jaotises 1.6.4.

Viljandi valla arengukava 2015-2018 (kehtestatud Viljandi Vallavolikogu 17.12.2014 määrusega nr 56).

Valla strateegilistes arengusuundades (Viljandi valla arengukava 2015-2018 2014:9) on ühena neljast valdkonnast nimetatud elukeskkonna, tehnilise ja sotsiaalse taristu arendamist, mille alajaotistena on esitatud järgmised asjakohased eesmärgid.

- *Valla kinnisvara on hooldatud, energiatõhus ja säästlikult majandatav.*
- *Sotsiaalvaldkonna areng, mitmekesised ning kvaliteetsed teenused ja võimalused tagavad inimeste sotsiaalse turvalisuse.*
- *Looduskeskkonna ja tehiskeskkonna areng toimub tasakaalustatult ning säästva arengu põhimõtteid järgides. On säilinud puhas elukeskkond.*

Lisa 2. Detailplaneeringule eelneva olukorra kirjeldus

Ligikaudu 19 ha suurune planeeritav ala asub Viljandimaal Viljandi vallas Jämejala külas (vt joonis 1). Nimetatud kinnistul asuvad SA Viljandi Haigla hooned. Järgnevalt on esitatud ülevaade planeeringu koostamise jaoks olulisest taustainfost – maakasutusest, looduslikest ning tehnilistest tingimustest.

Maakasutus ja omandisuhted

Planeeritav kinnistu (ühiskondlike ehitiste maa 100%) piirneb põhjakaartes Metsamaja 1 (62901:003:0670, elamumaa 100%), Metsamaja 2 (62901:003:0660, elamumaa 100%), Jämejala 41 (62901:003:0410, elamumaa 100%), Pargi tee 26 (62901:003:0480, elamumaa 100%), ning Pargi tee 24 (62901:003:0490, elamumaa 100%) kinnistutega. Idas külgneb planeeringuga hõlmatud maaüksus Araku (62901:003:0340, maatulundusmaa 100%) kinnistuga ja maa-alaga, millele on tehtud riigi reservmaa piiriettepanek (nr AT0902060017), ning lõunas Viljandi Vangla (62901:003:0006, riigikaitsemaa 100%) kinnistuga. Läänes ning osaliselt ka põhjas ümbritseb territooriumi T-24147 Jämejala tee.

Eehitisregistrisse on kantud 24 hoonet. Hoonete spetsifikatsioon on esitatud joonisel 2.

Haigla territooriumi läbivad soojatorustik ja keskpinge maakaabel, mille kasutamiseks on sõlmitud valdajate kasuks notariaalsed kasutusõiguse lepingud. Reguleerimata on juurdepääs naaberkinnistutele mööda haiglakompleksi siseseid teid, mis ei ole avalikud teed *teeseaduse* mõistes.

Reljeef, pinnakate ja veed

Mullastikus valdavad liivsavil lasuva saviliiva lõimisega kahkjad leetunud mullad. Nende lähtekivimiks on punakaspruun liivsavimoreen. Kahekihilise lõimise tõttu võib perioodiliselt kujuneda kihtide piirile ülavesi, mis tingib mulla ajutise liigniiskuse.

Piirkonna liigvesi juhitakse väiksemate kraavide kaudu Valuojasse. Vee valgumist maapinnalt nimetatud veekogusse soodustab ka piirkonna reljeef, mis alaneb sujuvalt ida suunas.

Põhjavesi on suhteliselt kaitstud.

Keskkonna looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus

Planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 tähenduses kaitstavaid loodusobjekte, kuid kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on seal suur. Näiteks on varasema haljastuse hindamise käigus kohatud pargis valgeselg-kirjurähni, samal ajal kui antud planeeringu koostaja märkas välitööde käigus nulu võrastikku varjunud pruuni sulestikuga kodukakku. Jämejala park on kahe lahusosana kantud keskkonnaregistri vääriselupaikade nimistusse (VEP nr 123249 ja 123250). Nende ligikaudsed piirid on esitatud joonistel 2 ja 3. Pargi kohta on 11.03.2003 esitatud taotlus looduskaitse alla võtmiseks (Pärsti valla üldplaneering 2006:20), kuid 2014. a seisuga ei ole parki riikliku kaitse alla võetud. Sellegipoolest on tegemist liigirikka – 2002.a. seisuga leidub seal 83 võõrtaksonit (Pärsti valla üldplaneering 2006:20) – kohaliku tähtsusega dendropargiga, mis väärib maakasutuse planeerimisel lugupidavat suhtumist. Planeeringuga hõlmatud piirkond laiemana on üldplaneeringuga (vt jaotis 1.1.3) määratud miljööväärtuslikuks alaks.

Tänavaruumi haljastus pakub Eesti linnadele sarnast vaatepilti – põõsad praktiliselt puuduvad, puude alumised oksad on ebaühtlase lõiketehnikaga eemaldatud (leidub märkimisväärsel hulgal oksakõnte) ja/või on need lähestikku kasvamise tagajärjel kõrgelt laasunud; esineb ohtralt märke

keskealiste puude kasvu pidurdumisest (kuivanud okste suur osakaal, viimase aasta võrsete väike juurdekasv) ning seenhaigustest (nt vahtratarjaku viljakehad sundraviosakonna lähedal kasvavatel vahtratel).

Planeeringuala kagunurgas paikneb vana kalmistu, millest on säilinud vaid 5-6 eraldiasetsevat taimestikku mattunud hauakohta ja/või -tähist. Taristu ja struktuur praktiliselt puuduvad ning hooldustase on kalmistule kohasest madalam.

Jämejala park on teiste piirkonna rohealadega suhteliselt nõrgalt seotud. Sidususe säili(ta)misel on Valuoja kriitiline tähtsus. Kuna planeeringuga hõlmatud ala on maastikuliselt mosaiikne ning valdavalt keskmise või madala intensiivsusega hooldatud, siis sobib see elamiseks ja/või toitumiseks mitmetele pisiimetajatele, lindudele ja selgrootutele.

Meeldiv looduslähedane ümbrus ühes suhteliselt heas korras hoonestusega loovad haigla territooriumil viibijale sobivad eeldused rahulikuks puhkamiseks. Aktiivse puhkuse võimalused on võrdlemisi piiratud, aga see tuleneb maa kasutamise otstarbest. Märkimist väärib ka asjaolu, et Jämejala kompleks on eeldatavalt oluline fokaalpunkt Viljandi haigla peahoones viibijatele, pakkudes neile ida- ja põhjasuunas vaheldust ja värvi suhteliselt ühetaolisele kultuurmaastikule.

Funktsionaalsed seosed kontaktalaga

Planeeringualale on tagatud väga hea juurdepääs T-24147 Jämejala teelt. See teeb haigla ümber poolringi ja ühendab niimoodi territooriumi T-50 riigimaantee ning Viljandi linnaga (Loode tänava kaudu). Kohalike teede kaudu on võimalik haigla juurde pääseda ka T-49 Imavere-Karksi-Nuia riigimaanteelt. Jaotustänav (Pargi tee) paikneb haigla kompaktse asustuse keskmes. See tingib välistoiteta tänavavõrguga võrreldes sõidutee suurema ületamisvajaduse alasisestel matkadel ning seoses sellega mõnevõrra halvema liiklusohutuse. Pargi teed kasutavad ainsa ligipääsuna Pargi tee 24 ja 26 kortermajade elanikud ning alternatiivse ligipääsuna Metsamaja 1 kinnistu elanikud.

Planeeringuala on kagusuunal Viljandi linnaga ühendatud ka Jämejala puiestee kaudu, mis on kergliiklustee. Kuna naabruskonnas paiknevad valdavalt maatulundusmaad, siis võib eeldada, et planeeringuga hõlmatud piirkond on antud kergliiklustee sihtpunktiks.

Planeeringuga hõlmatud haiglakompleksi tegevus on tihedalt seotud naaberkinnistul (kinnistuid eraldab riigimaantee) paikneva SA Viljandi haigla peahoonega, asutuste vahel tuleb ette ka erakorralisi ja kiiret tegutsemist eeldavaid sõite. Liikumine nimetatud struktuuriüksuste vahel on mõnevõrra raskendatud – ehkki need asuvad teineteise vaateväljas 500 m vahekaugusel, kujuneb mööda sõiduteed vahemaaks sõltuvalt lähtepunktist 1,2-1,5 km. Pargi tee 14 ja 16 vahelt alguse saavad pinnasteed võimaldavad jalakäijatele ka otsemaid ühendusi, jalgrajad on nähtavad Maa-ameti aerofotolt. Need paraku ei võimalda heitlikes ilmaoludes mugavat ja turvalist liikumist ega ole hooldamiseks sobivas seisundis.

Planeeringualal on olemas elektri-, side-, tsentraalne vee-, kanalisatsiooni- ja soojavarustus ning neis on piisav varu uute hoonete liitmiseks tehnovõrkudesse. Kõik kavandatavate hoonete ühendused on võimalik teha kinnistusesiselt. Territooriumil paikneb kaks puurkaevu, millest üks (planeeringu joonistel hoone nr 24) on palju aastaid tagasi tamponeeritud. Teisel (katastri nr 7303, passi nr 5035) põhineb haigla veevarustus ning sealt varustatakse ka teisi lähipiirkonna kinnistuid. Vee erikasutusloa (nr L.VV/321936) järgi on veevõtu lubatud koguseks 170 m³/d. Kompaktselt hoonestatud ala edelanurgas ning kesk- ja põhjaosas asuvad tuletõrje veevõtukohad.

Lisa 3. Planeeritava ala dendroloogiline analüüs

Jämejala pargi dendroloogiat on varem analüüsitud vähemalt kahel korral. Seetõttu on käesolevas töös keskendutud kitsamalt rakenduslikule osale, pidades silmas kahte peamist eesmärki – anda ülevaatlikku teavet detailplaneeringu maakasutustingimuste väljatöötamiseks ning detailset teavet planeeritavatel hoonestusaladel või nende vahetus läheduses kasvavate puude kohta, selgitamaks välja nende säilitamise või likvideerimise vajaduse.

Planeeritava territooriumi võib tinglikult jagada kolmeks haljastuse ja hoolduse poolest erinevaks alaks – hooneid ümbritsev keskne park, aruniiduliku väljanägemise omandanud (endine) majandusala edelas ja lõunas ning vääriselupaigad kirdes ja kagus. Üldiselt on mõjutanud haigla haljastuse väärtust negatiivselt eelkõige haigused ja kahjurid (kõige laialdasemaid kahjustusi on pargis põhjustanud saaresurm, vt allpool), nendega seonduvalt kliimasse ja/või antud kasvukoha tingimustesse ebasobivate liikide kasutamine (nt kiratsevad ebatsuugad hoone nr 26 hoovis ning puurkaevust edelasuunas), vähemal määral mitteoskuslik lõikus (peamiselt tänavapuud) ja mehaanilised vigastused. Kõige rohkem on välja langenud harilikke vahtraid ja saari, okaspuudest on enim halvenenud ebatsuugade seisund.

Hooneid ümbritseva pargi tänaväärsete puude üldine seisund on halb või halvenev ning teiste puude seisund rahuldav või hea. Mitteoskuslik puude lõikamine paistab silma eriti Pargi tee äärses haljastuses – võrade tõstmisel või ohtlike/murdunud tüveharude eemaldamisel on jäetud puudele kõndid, mis on oluliselt soodustanud seenhaiguste levikut. Tõsiste tüvemädanikku põhjustavate seente (nt vahtratarjak, tuletaelik) levikule on kaasa aidanud ka ebaregulaarne ja tagajärgedega tegelev puudehooldus (lõigatakse alles siis, kui haru või oks on murdunud, ehitis saanud kahjustada, oks jäänud niitmisele ette vms) ning puude istutamine liiga tihedalt ja/või isetekkelise järelkasvu kasvamajätmine liiga vähese kasvuruumiga kohta. Vahtratarjak on haavaparasiit, mis teeb tõsisemat kahju vanadele mitmeharulistele vahtratele – nendel võivad mädaniku tõttu harud küljest rebeneda või laiali vajuda. Tuletaelik on tüvemädanikku põhjustav poolparasiit, mis nakatab elusaid puid reeglina kuivanud oksatüügaste kaudu.

Põõsarinne on liigirikas, kuid isenditevaene ning pargiruumi üldmulje on puuderidade vahelt igas suunas avanevate vaadete tõttu üksluine. See on siiski põhjendatav hoonete vahel väga hea nähtavuse tagamise vajadusega.

Soovitused.

- Tänavapuudele on vaja lõikust, et eemaldada kuivanud oksad ning vähendada mürdumisohtlike harude võra. Vältida suurte lõikehaavade ($\varnothing > 10$ cm) tekitamist hea tervisega puudele, sest need oleksid antud tingimustes kindlateks sissepääsukanaliteks (pool)parasiitsetele seennakkustele.
- Täiendada haljastust madalakasvuliste põõsastega (nt jaapani jmt enelate sordid, elupuu sordid jms), mis elavdavad maastikupilti ilma vaadeldavust oluliselt halvendamata. Suuremahuliste hoonete vahele ja kõrgekasvuliste puude alla sobivad paremini pügatavad või vabakujulised hekid ja suuremad põõsastegrupid, mis ühtlasi tooksid kõrgele võrastikesse ning pargi äärealadele taandunud elustiku sobilike peatumis-, toitumis- või varjekohtade näol inimestele taas lähemale.
- Eelistada vabalt kasvava võraga puid, sest siis on võimalik viia lõikuste arv (ühes sellega nakatumise tõenäosus) miinimumi (nt sanitaarlõikused võra tõstmiseks ja valgustingimuste parandamiseks). Seejuures on soovitatav istutada suuri istikuid, mille võra ja juurekava on juba kujundatud puukoolis.
- Uute istutuste kavandamisel jälgida hoolega, et istikutel oleks piisavalt kasvuruumi nii üles- kui allapoole (juurkonkurents), et vähendada puude nakatumise tõenäosust piirkonnas levivate seennakkustega, mis pideva lõikamisvajaduse tingimustes oleks vältimatu.

Soovitav on kasutada puuliike, mis on vahtratarjaku ja tuletaeliku suhtes vastupidava(ma)d, nt suurelehine pärn, harilik ja punane tamm. Puuistikute ja sõidutee vahekaugus võiks olla vähemalt 1,5 m.

- Okaspuude osakaalu on otstarbekas suurendada. Neid on hetkel lehtpuudest oluliselt vähem ning nad pakuvad seejuures lagedal kultuurmaastikul aastaringset tuulevarju.

Aiamaa ja viljapuuadadena kasutuses olnud haigla territooriumi edela- ja lõunaosa on kasutuse lõppemise tagajärjel omandanud aruniiduliku väljanägemise. Naadi, aasristiku, võilille jt suure- ja kiirekasvuliste taimede sage esinemine viitab tugevale kultuuristamise mõjule ning pikaajalisele kasutusele põllumaana. Sellel alal leidub palju vanu õunapuid, millest suur osa on nakatunud viljapuu tüvevähiga ega ole juba aastaid saanud asjakohast hooldust. Eraldi võetuna on puud pigem väheväärtuslikud (vähene ja ebaregulaarne produktiivsus, murdumisohtlikud tüveharud, liiga tihedad või hõredad ja korrapäratud võrad, mädanikuga oksakõndid, rebendid jne), kuid on viljapuuaiana tähtsal kohal kodusema miljöö ja elupaikade (paljud puud on seest õõnsad ning neis leidub jälgi elutegevusest) loomises ning vääriselupaikade sidususe tagamises.

Soovitused.

- Eakaid õunapuid ei tasu enam tugevalt noorendada, sest suurel osal puudest on tüvemädanik ja/või napib võra tagasilõikamiseks sobivaid oksa – viljapuu aitavad luua koduse ja väärika miljöö ning pakuvad elupaiku, mis on tootlikkusest olulisem väärtus. Võradest on otstarbekas hoolduslõikuse käigus eemaldada kuivanud ja hõõrduvad oksad.
- Ala tuleks hooldada vääriselupaikade sidususe hoidmiseks ja parandamiseks poollooduslikule kooslusele vastavalt ehk niita suhteliselt madalalt (5-7 cm) üks kord suve jooksul. Seejuures on niidu hea seisundi (sh esteetiline maastikupilt) tagamiseks oluline heina kuivatada ja kaarutada, et luua seemnete levikuks ja idanemiseks soodsad tingimused. Kuna kultuuristamise mõjul on niidutaimestik muutunud suhteliselt lopsakaks, siis võib hea heinakasvu aastatel kaaluda ka ädala niitmist koos heina koristamisega. Niitmisel eelistada lattniidukit rootorniidukile.
- Peamiselt kuuskedest koosnev elavtara on vääriselupaikade sidususe tagamisel eriti oluline, mistõttu on vajalik hoolt kanda selle eest, et sellesse ei tekiks puude väljalangemise tagajärjel suuri tühimikke. Nende täitmiseks ei pea ilmtingimata kasutama harilikke kuuski, mis on kultuurmaal vastuvõtlikud juurepessule. Selle asemel võib istutada nt serbia või torkavaid kuuski vmt.

Vääriselupaiku (VEP) on hooldatud mõnevõrra erinevatel põhimõtetel – VEP nr 123249 on pargiliku väljanägemisega, samal ajal kui VEP nr 123250 hakkab omandama metsale iseloomulikku tihedust ja rindelisust. Tõenäoliselt on see viimase aastakümne ilming, sest VEP-ide puude suhteliselt laiad võrad viitavad nende kasvamisele pigem pargilikus keskkonnas kui metsas. Vanade saarepuistute järelkasvuga esineb probleeme mõlemas VEP-is. VEP nr 123249 on raiutud alt lagedaks, sobivates kasvukohtades (piisavalt valgust ja kasvuruumi) saare järelkasvu praktiliselt ei leidu, kasvama on jäetud hoopis vahtraid. VEP-is nr 123250 leidub saare järelkasvu kohati liiga ohtralt ja/või halvasti sobivates kohtades (nt hrl ebatsuga allee turbes) ning sedavõrd tihedas konkurentsias keskkonnas kasvanud puudest ei pruugi kasvada olemasolevatele väärilisi asendajaid.

Kuna esimese rinde ning alusmetsa vahelised vanuseklassid puuduvad, võib saarikute kestmajäämine ja elupaigaväärtus sattuda ohtu ning vajada inimese asjatundlikku sekkumist. Seda enam, et puistud on tabandunud saaresurma tekitajast (*Hymenoscyphus pseudoalbidus*), mis vähendab oluliselt saarepuude dekoratiivsust ning põhjustab puude surma nende vanusest sõltumata. Puude vastupanuvõime nimetatud nakkusele on olnud erinev – leidub puid, mille

võrades kuivanud oksa peaaegu ei leidu (nt puu nr 21, vt Tabel 3), samal ajal kui mõnele puule on jäänud vaid üksikud tüvel asuvatest pungadest kasvanud asendusvõrsed (nt puu nr 11, vt Tabel 3).

Ka VEP-ide kõige suurema liigilise mitmekesisusega servaalad on erinevas seisus. VEP nr 123249 servad on raiutud ida-, lõuna- ja lääneküljest suhteliselt lagedaks, mille tagajärjel on jäänud pargi sisealade kõrgemalt laasunud puud kaitsetumaks tugevate tuulte eest (haiglat ümbritsevad lagedad kultuurmaad) ning eeldatavalt mõnevõrra vähenenud puistu elupaigaväärtus. VEP nr 123250 servaaladel leidub palju valguse suunas arenenud võradega puid, mis kaitsevad parki tuulte eest ning loovad teistele liikidele kasvuks soodsa mikrokliima. Samas tuleb hooldamisel nendele suuremat tähelepanu pöörata, sest valguse suunas kasvanud rasked oksad ajavad võra tasakaalust välja.

Soovitused.

- Säilitada olemasolevaid vaateid ja häilusid ja/või tekitada neid puistu keskosa väheväärtuslike puude eemaldamisega, et soodustada saarikute looduslikku uuenemist ja hoida elupaigaväärtust.
- Pargiaasasid ja häilusid niita kaks korda kasvuperioodi jooksul – juuli alguses peale kevadist õitsemisaega ning sügisel enne esimeste öökülmade saabumist. Valida tuleb kõrgem niitmiskõrgus, sest väga madal niitmine vähendab taimekoosluse liigirikkust ning kahjustab maapinna elustikku. Kus vähegi võimalik, seal rakendada „keskelt lahku“ või „servast serva“ niitmispõhimõtet.
- Tõhusaimad ajad võsatõrjeks on 20. juulist septembrini ja pungade puhkemise ajal kevadel.
- Allajäänud ja väärtuslikumate puude võradesse kasvavad puud raiuda välja, et parandada valgustingimusi ja säilitada suhteliselt valgusnõudlike vanade saarepuude alumisi oksa. Kui sealsed valgustingimused on oluliselt halvemad (alumised oksad on hukkumas), siis tuleb sissekasvanud puud välja raiuda järk-järgult, et anda väärtuslikumale puule aega muutustega kohanemiseks.
- Jätta hrl saare järelkasvu sobivatesse kohtadesse (piisavalt kasvuruumi üles- ja allapoole) kasvama ning likvideerida sobilike puude konkurendid.
- Puude lõikamine ja ravi on õigustatud vaid erandjuhtudel ja arboristi kaasabil. Jälgida, et puistus leiduks piisavalt erinevas vanuses puid ja lagunemisastmes lamapuitu.
- Erilist tähelepanu pöörata VEP-ide liigirikkaimatele piirialadele (eriti VEP nr 123249 ida- ja lõunapiirile). Ka sealsed puud on väga olulised, kuna kaitsevad puistu sisealasid tugevate tuulte eest, annavad pargipuistule väliskuju avatud alade suhtes ning vajavad valguse suunas kasvamise ühekülgselt muutunud võra tõttu eriti asjatundlikku hooldust. Tühjaksraiutud servaalasid võib täiendada nt kõrgekasvuliste põõsastega (lamarcki toompihlakas, villane lodjapuu, sireli liigid ja sordid, viirpui liigid jpt).

Hoonestusaladel ja nende vahetus läheduses (tõenäoline vastastikune kahjulik mõju ehitatavate hoonetega) kasvavate puittaimede haljastuslik hinnang on teostatud üldjuhul üksikpuude ja -põõsaste kaupa. Hindamisel on mõõdetud või kirjeldatud järgmised parameetrid:

- liik eesti ja ladina keeles;
- tüve rinnasdiameeter vahemikena (<15 cm, <50 cm, >50 cm);
- väärtusklass;
- puittaimetervise seisukorra hinnang (sh vigastuste ja kahjustuste kirjeldus) ja juhised edasiseks käitumiseks;

- muud projekteerimistööd hõlbustavad märkused, nt võimalused vaadete avamiseks, seosed puude vahel (nt rühmana paiknemine, laiutav kasvuviis vms).

Puittaime takson on määratud liigi täpsusastmes. Õunapuude sordid on jäetud ebaotstarbekuse tõttu määramata. Puittaime väärtusklass sisaldab koondhinnangut puittaime tervisele ja haljastuslikule väärtusele:

- I ja II väärtusklassi on määratud kõrge haljastusliku väärtusega (dekoratiivsed, terved, pikaalised jne) puud, mida tuleb säilitada;
- III väärtusklassi puud on väheste mehaaniliste vigastuste, kahjurite või haigustunnustega, kuid jätkuvalt elujõulised või maakasutusse tinglikult sobivad noored isetekkelised puud ning neid tuleb võimalusel säilitada;
- IV väärtusklassi kuuluvad puud, mis kahjustavad väärtuslikumaid puid, on teistele konkurentsiks alla jäänud ja/või elujõudu kaotamas – need võib vajadusel (nt jäävad projekteeritavale ehitisele ette või liiga lähedale) likvideerida;
- V väärtusklassi on määratud haiguse, ohtlikkuse vms tõttu likvideeritavad puud.

Siiski tuleb hinnatesse suhtuda reservatsioonidega. Mitmed halvas tervislikus seisundis ja dekoratiivsust minetavad puud (saanud hinde „4“) sobivad jätkuvalt parki kontseptuaalsetel ja/või ökoloogilistel põhjustel ega kujuta endast olulist ohtu varale või tervisele. Lisaks on projekteerijale jäetud kaalutlusruumi puittaimede likvideerimise või säilitamise üle otsustamisel. Näiteks on lubatud likvideerida viienda ja neljanda väärtusklassi puud, kuid projekteerija võib leida uutele ehitistele sellised mahulised lahendused, mis seda ei tingi ja/või võimaldavad säilitada kolmanda väärtusklassi puid.

Tervisliku seisukorra hinnang on esitatud kirjeldusena. Kahjustustena on käsitletud mitteantropogeenseid mõjusid, nt haigused, kahjurid, ebasoodsad keskkonnatingimused vms. Vigastustena on käsitletud antropogeenseid mõjusid, mis eelkõige avalduvad transpordi- või hooldusvahenditest põhjustatud mehhaaniliste vigastustena, vandalismina, põletustena vms. Kahjustuste ja vigastuste puhul on kirjeldatud nende oletatavat tekkeviisi, asukohta ja ulatust. Tüve takseerimisel on lisaks hinnatud selle seisukorda (nt õõnsuse, prao, armkoe või rebendi esinemine), kohanemisest tulenevaid kõrvalekaldeid (nt tüve kõverus, vildakus, võra ebaharilik kuju, tihedus vms) ja dekoratiivsust.

Välitööde käigus takseeritud 75 puittaime ja puudegrupi andmed on kantud tabelisse (vt tabel 3) ja joonisele (vt joonis 2).

Tabel 3. Puittaimede haljastuslik hinnang

Nr	Puittaimet nimetus eesti keeles	Puittaimet nimetus ladina keeles	Rinnas- diameeter vahemik cm (kõrgus 1,3m kõrguselt maapinnast)	Haljastus- lik väärtus- klass	Märkus
1	õunapuu	<i>Malus domestica</i>	<50	4	tüevähi kolded, tüveharude murdumisoht viljakande ajal, elupaigaväärtus (õõnsus), mõne aasta pärast X
2	õunapuu	<i>M. domestica</i>	<50	5	tüveharul seene VK-ga rebend, murdumisoht – X
3	õunapuu	<i>M. domestica</i>	<50	4	elupaigaväärtus (õõnsuses vana linnupesa), mõne aasta pärast X
4	õunapuu	<i>M. domestica</i>	<50	5	X – jääb tee-ehitusele ette
5	õunapuu	<i>M. domestica</i>	<50	5	ühekülgne võra, tugev TM, nr 6-le kasvuruumi – X
6	hrl vahter	<i>Acer platanoides</i>	<50	3	vanemas eas vaja puud silmas pidada - väga terava väljumisnurgaga tüveharude murdumisoht
7	surnud puu			5	X
8	hrl elupuu püramiidvorm	<i>Thuja occidentalis</i>	<50	1	kompaktne sihvakas võra, soov. luua selle ümber suurem põõsagrupp
9	hrl hobukastan	<i>Aesculus hippocastanum</i>	>50	2	võraste kasvav õunapuu tuleb likvideerida
10	hrl hobukastan	<i>Aesculus hippocastanum</i>	>50	3	murdunud TH mädanikukolle, elupaigaväärtus (õõnsus), koos nr 9-ga värvapuud
11	hrl saar	<i>Fraxinus excelsior</i>	<50	5	lehti vaid üksikutes võrsetippudes, soov. X
12	hrl vahter	<i>A. platanoides</i>	<50	3	hea tervis, õhuline võra, aga kui jääb võrkude ehitusele ette, siis likvideerimisel paranevad 8 okaspuu kasvutingimused
13	hrl kuusk	<i>Picea abies</i>	<50	5	loodusliku mitmekesisuse väärtus, kuid alumine 1/3 võrast kuivanud, seente VK- d 5 m, tugev TM, ebaloomulikult palju käbisid jne – X
14	künnapuu	<i>Ulmus laevis</i>	>50	1	kaunis pargiserva puu, võraste kasvav hrl saar likvideerida.
15	künnapuu	<i>U. laevis</i>	<15	5	hoone tõttu ühekülgne võra ja defektne tüvi – X

16	sumud hrl saar ja elus hrl vahe	<i>F. excelsior</i> ja <i>A. platanoides</i>	<15	5	X
17	künnapuu	<i>U. laevis</i>	<50	3	
18	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	5	vajunud nr 18-le otsa – X
19	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	>50	4	suurte TH-de vahel lõhe maani, lisaks vana ja suur vahtratarjaku VK jälg; suuremate suvetormidega juba murdumisohtlik, aga võib püsida veel aastakümneid; X vajadus sõltub proj. hoone
20	hrl männi grupp	<i>Pinus sylvestris</i>	<50	3	neli puud, mis väärtuslikud grupina, lõuna poolt teine soov. X – ülejäänutele kasvuruumi juurde
21	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	>50	2	omapärane tihe ja ažuurne võra
22	hrl sarapuu	<i>Corylus avellana</i>		3	
23	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<15	3	hea tervis, visuaalselt vääriselupaiga „eelpost“
24	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<15	3	-,,-
25	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<15	5	X – kasvuruumi väärtuslikumatele
26	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	3	pinnaseplaneerimise tõttu võib seisund hakata halvenema
27	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	3	-,,-
28	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	3	-,,-, kaevetööd võiksid jääda nr 26-28-st >5 m kaugusele
29	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	4	kasvab kraavis, 0,3-0,7 m vahtratarjaku VK
30	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	4	võrad liitunud, ebaühtlane ja puseriti mulje
31	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	4	
32	raagremmelgas	<i>Salix caprea</i>	>50	5	0,3-2,5 m tuletaeliku VK-d; soov. X, aga võib jätta rähni toidulauaks, kuni viljakehad ilmuvad TH-de väljumiskohta või harudele.
33	raagremmelgas	<i>Salix caprea</i>	>50	5	X
34	hrl vahe	<i>A. platanoides</i>	<50	3	noored viljad punaka tooni tõttu dekoratiivsed
35	arukask	<i>Betula pendula</i>	<15	5	X – nr 36-le kasvuruumi

36	arukask	<i>Betula pendula</i>	<15	4	nr 35 tõttu ühekülgne võra, kui jääb ehitusele ette, siis võib X
37	raagremmelgas	<i>S. caprea</i>	>50	4	kui jääb ehitusele ette, siis võib X
38	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	3	
39	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	<50	3	
40	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	~75% võrast kuivanud
41	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	~30% võrast kuivanud, kidur kasv
42	künnapuu	<i>U. laevis</i>	<50	3	võimalusel säilitada
43	künnapuu	<i>U. laevis</i>	<50	3	võimalusel säilitada
44	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	<50	4	võrad omapäraselt liitunud, säilitada või X koos
45	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	
46	sookask	<i>B. pubescens</i>	<50	2	
47	raagremmelgas	<i>S. caprea</i>	<15	5	X – nr 48 kasvutingimuste parandamiseks
48	sookask	<i>B. pubescens</i>	<50	4	TH-de vahel AK maani, sees TM; vana kauni võraga kiigepuu, mis murdub eeldatavalt hoonetest eemale – kui harude vahelised lõhed hakkavad laienema, siis X
49	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	<50	4	TH-de vahel AK maani, sees TM, kasvab nr 50 sisse, soov. X
50	hrl tamm	<i>Q. robur</i>	>50	1	suur kaunis puu, mille oksad ulatuvad tänavaruumi
51	hrl pärn	<i>Tilia cordata</i>	<50	2	
52	hrl pärn	<i>T. cordata</i>	<50	2	nr 50-52 on eriti väärtuslikud puuderivina
53	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	<50	5	0,4-3 m tuletaeliku VK-d ehk suur murdumisoht – esimesel võimalusel X
54	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	>50	4	AK maani, 2-3 m vahtratarjaku VK, puudub otsene oht varale – X lähiaastatel või vastavalt ehitusprojektile kohe
55	hrl vaher	<i>A. platanooides</i>	>50	4	AK kolme haru vahelt maani, 3-8 m koorelõhe – X lähiaastatel või vastavalt ehitusprojektile kohe

56	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	4	juurdekasv pidurdunud, võra ebaühtlane ja sisaldab palju püstisi ja/või kuivanud oksa
57	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	4	-, -
58	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	>50	4	-, -
59	hrl mänd	<i>P. sylvestris</i>	<50	4	väga kõrgelt laasunud/laasitud
60	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	5	elupaigaväärtus (õõnsus, rähni toidulaud) – X lähiaastatel või vastavalt ehitusprojektile kohe
61	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	>50	4	~50% võrast kuivanud, kui ehitusele ette ei jää, siis väärrib säilitamist omapärase võra tõttu
62	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	5	X
63	hrl tamm	<i>Q. robur</i>	>50	1	terve ja kauni võraga suur puu
64	õunapuu	<i>M. domestica</i>	<50	5	X
65	sookask	<i>B. pubescens</i>	<50	3	
66	saarvaher	<i>Acer negundo</i>	<50	3	
67	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	~30% hõredast võrast kuivanud
68	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	kunagised tõsised tüvevigastused ei ole kinni kasvanud ega kasvagi, TM, õõnsuses vana linnupesa
69	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	<50	4	~50% võrast kuivanud
70	hrl saar	<i>F. excelsior</i>	>50	3	kaunis võra, milles suhteliselt vähe kuivi oksa
71	hrl jalaka noorendik	<i>Ulmus glabra</i>	<15	5	>10 puud saarte turbes – X
72	hrl jalakas	<i>U. glabra</i>	<15	5	~30% jalakapässiku tõttu hukkunud – X
73	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	3	
74	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	<50	4	kidur kasv, peente okstega võra
75	hrl vaher	<i>A. platanoides</i>	>50	5	hoonepoolne haru õõnes, sees vahtratarjaku VK – X esimesel võimalusel

Lühendid:

AK – armkude

TM – tüvemädanik

TH – tüveharu

VK – viljakeha

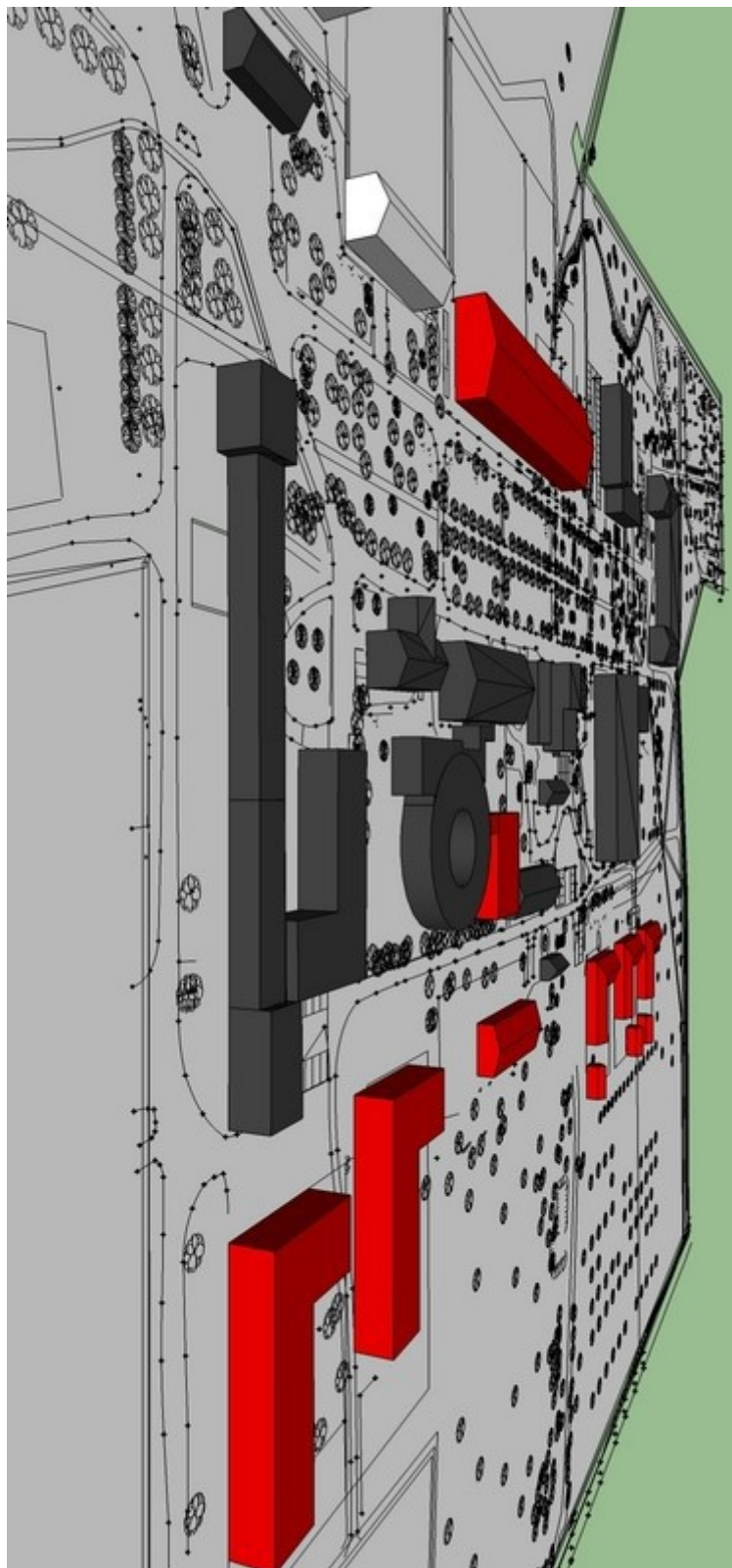
X – likvideerida

soov. – soovitatavalt

Lisa 4. 3D vaated

4a - vaade planeeringualale põhjast.

4b - vaade planeeringualale lõunast.





3. JOONISED

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

Joonis 3. Põhijoonis

Joonis 4. Illustratsioon