

**Viljandis kinnistu Tähe tn 15
DETAILPLANEERING**



Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	NETT AS Reg 10400775 Jaanus Vagel jaanus@nett.ee
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2023-06-27
Versioon	V02 12.08.2025
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Geodeesia	4
1.3	Üldplaneeringu nõuded	4
1.4	Kehtivad detailplaneeringud	5
1.5	Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus	5
2	Ruumilise arengu EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS.....	5
2.1	Planeeringu koostamise eesmärgid	5
2.2	Planeeringuala ulatus.....	5
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	5
4	KRUNDI HOONESTUSALA	5
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
5.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed	5
5.2	Hoonete suurim lubatud arv	6
5.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	6
5.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	6
6	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	6
7	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	6
8	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	7
8.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs	7
8.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	7
9	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	7
9.1	Haljastus	7
9.2	Heakorrasutus, prügi kogumine	8
10	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	8
11	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	8
11.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	8
11.2	Veevarustus	8
11.3	Tuletõrje veevarustus	9
11.4	Heitvee kanalisatsioon.....	9
11.5	Sademevee ärajuhtimine	9
11.6	Elektrivarustus.....	9
11.7	Sidevarustus	9
11.8	Soojavarustus	9
12	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	10
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	10
12.2	Müra ja vibratsioon	10
12.3	Välisõhu kvaliteet.....	10

12.4	Radoonioht	10
12.5	Insolatsioonitingimused	10
12.6	Energiatõhusus	11
13	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	11
15	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	11
15.1	Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	11
15.1.1	Üldised nõuded.....	11
15.1.2	Tehnovõrkude kitsendused.....	12
15.1.3	Kinnistusraamatus seatud realservituudid, koormatised ja kitsendused.....	12
15.2	Ohualad	12
15.3	Servituudi seadmise vajadus	12
16	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	12
17	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13

JOONISED:

1. Põhijoonis	JN100	M 1:500
---------------	-------	---------

LISAD:

1. ML105	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. ML106	Tugiplaan	M 1:500
3. ML100	Fotod asukohast	
4. RI100	Ruumilised illustratsioonid	
5. MD201	Viljandi Linnavalitsuse 19.06.2023 korraldus nr. 405 „Kinnistu Tähe tn 15 detailplaneeringu algatamine“;	
6. UU103	W VARA OÜ töö nr GD22106 „Viljandi linn, Tähe tn 15 (89719:001:0007) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2022;	
7. ML100	Viljandi Veevõrk teenusleping 4580 22.05.2023	
8. ML100_	Elektrilevi OÜVõrguleping nr 3481575647 - 15.07.2022	
9. ML100	Gaasivõrk AS Võrguteenuse lepingu nr L001004620 eritingimused	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu Tähe tn 15 (katastritunnus 89719:001:0007, pindala 10342 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2914339) detailplaneeringu 19.06.2023 korraldusega nr 405.

Planeeringualal oleva kinnistu Tähe tn 15 omanik on NETT AS.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov täpsustada krundil hoonestusala paiknemist ja ehitusõigust, et laiendada olemasolevaid tootmishooneid.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 GEODEESIA

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W VARA OÜ töö nr GD22106 „Viljandi linn, Tähe tn 15 (89719:001:0007) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2022.

1.3 ÜLDPLANEERINGU NÕUDED

Viljandi linna üldplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71.

Üldplaneeringu põhilahenduse joonise 1 „Juhtfunktsioonid“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „Suletud krundiga ala“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „Tööstushoonete maa“.



Skeem 1. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse kaardist (Joonis 1). EV- väikeelamumaa, K-polüfunktsionaalse keskuse maa, HL- haljasalade maa, HP- parkide maa. LP- Linna parkimismaa, LR- raudteemaa, T- tööstushoonete maa.

1.4 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal kehtib „Kvartal nr 125 krundi nr 12 aadressiga Tähe tn 13 detailplaneering“ (koostaja Olav Remmelkoor, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2003-020, kehtestatud 05.01.2004 korraldusega nr 5).

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Maa-ala asub Viljandi linna lääneosas, Tähe tänava ja raudtee vahelises tööstuskvartalis ning on kasutuses äri-, tootmis-, ja laoterritooriumina. Planeeritav maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, mõningase lääne suunalise langusega. Kõrghaljastus rinnatisdiametriga üle 8 cm planeeritaval maa- alal puudub.

Krundil paikneb olemasolevana varasema kasutusega veskihoone (EHR 120265378) ehitisealuse pinnaga 2392 m² ja mõõtudega 54,6x54,5x20,3 (h) m.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS

2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu Tähe tn 15 omaniku Nett AS soov täpsustada kehtiva detailplaneeringuga määratud krundil hoonestusala paiknemist ja ehitusõigust, et laiendada olemasolevaid tootmishooneid.

Vastavuses algatamiskorralduses kirjeldatud lähteseisukohtadele määratakse planeeringuga ehitusõigus ja lahendatakse muud planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded.

2.2 PLANEERINGUALA ULATUS

Planeeringuala hõlmab kinnistut aadressiga Tähe tn 13a (katastriüksuse tunnus 89719:001:0007). Planeeringuala suurus on 10342 m².

2.3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Olemasolev hoone on lihtsa arhitektuurikäsitlesega, tööstusilmeline kahe eri kõrgusega mahuga tootmishoone.

Piirkond on avatud hoonestusviisiga. Juurdepääs krundile on Tähe tänavalt läbi Tähe tn 13 krundi. Valitsev ehitusjoon piirkonnas puudub.

Valdavalt kasutatud viimistlusmaterjalid piirkonnas on betoon, profiilplekk ja sandwichpaneel.

4 KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maaapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundil asuv ja ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „DP-01-01 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusallasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

5.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks on tootmismaa (TT) ja laohoone maa (TL).

5.2 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6 hoonet.

5.3 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks lubatud hoonete ehitisealuseks pinnaks 5500 m².

5.4 HOONE LUBATUD MAKSIMAALNE KÕRGUS

Planeeringus määratud „Hoone lubatud maksimaalne kõrgus“ on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv 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.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) on 96,00 m

6 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärast tööaega (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasolevate kommunikatsioonide jätkuvaks toimimiseks ja vajadusel nende kaitse.

7 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale. Hoonestusalad on tähistatud joonisel JN100 Põhijoonis:

- Hooned tuleb projekteerida põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus (joonisel JN100) määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Hoonete maksimaalset ja minimaalset lubatud korruselisust ei määrata. Lähtuda tehnoloogilistest vajadustest;
- Hoonete katusekalle on lubatud 0° kuni 25°;
- Hoonestuse viimistlusmaterjalile erinõudeid ei seata;
- Krundi piiramine aia ja/või hekiga on jätkuvalt soovitav. Krundi piire (selle rajamisel või uuendamisel) näha ette arhitektuuriselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis. Piirde rajamisel arvestada järgmiste nõuetega:
 - o Piirde kõrgus on lubatud kuni 2 m maapinnast
 - o Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.
 - o Piirdeaia materjalide erinõudeid ei seata .

8 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

8.1 TÄNAVATE LIIKLUSKORRALDUS JA KRUNDILE PÄÄS

Üldist liikluskorraldust Tähe tänaval planeeringuga ei soovita muuta. Juurdepääsu asukohta krundile seatud servituudilepingu alusel läbi kinnistu Tähe tn 13 ei kavandata muuta. Juurdepääsu asukoht on planeeritud olemasolev.

8.2 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundi maa-alal võttes aluseks EVS 843 „Linnatänavad“.
- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänav maa-alal ja kinnistul Tähe tn 13 krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
- Planeeringuala kruntidele on planeeritud nõudena 1 parkimiskoht 250 m² hoone brutopinna kohta.
- Krundisise lii kluskorralduse ja parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis, keldris või varjualuses või esimese korruse tasandil hoonealusena;
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;
- Krundile ehitatava(te)le hoone(te)le tuletõrjevahenditega nõuetekohane juurdepääsu lahendus tagada ehitusprojektiga.

9 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

9.1 HALJASTUS

Krundi haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus. Projektiga antav kõrghaljastuse lahendus peab arvestama standardi EVS 939 "Puittaimed haljastuses" nõudeid. Erinõudeid haljastuse rajamiseks ei seata.

9.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada soovitavalt tolmuvaba katendiga. Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätme-eeskirjas ja Viljandi linna jäätmekavas 2021-2026 toodud nõuetega.

Tellijal on olemasolevana jäätmeveo leping. Jäätmete kogumiskonteinerite asukohad on määratud koostöös jäätmevedajaga.

10 EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”* ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest 8 m.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga kaasates lahendusse ka olemasolevad hooned planeeringus näidatud tuleohutuskuja ulatuses.

Olemasolevate hoonete säilitamisel olemasolevas mahus tuleb leida ehitusprojektiga muutunud funktsionaalsusest tulenevale tuleohutusnõuetele sobiv lahendus juhindudes EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 27.05.2024 määrusest nr.14, *„Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”*

Krundile tuletõrjevahenditega juurdepääs avalikult maalt on planeeritud Tähe tänavalt .

11 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

11.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad:

- Teisi isikuid teenindav sideehitis.;
- Krundilt Tähe 13a lähtuv valguskaabel õhuliinina
- Elektrilevi OÜ kesk ja madalpinge maakaabelliinid
- Planeeringuala lääneosas asuva tänavavalgustusmasti elektri õhuliin;
- Viljandi Veevärk AS ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud
- Piirkonna ühissademeveekanalisatsiooni juhitud kogumistorustik krundil
- Planeeringuala teenindav gaasitoru

Nimetatud tehnorajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel Põhijoonis JN100 ja ML106 Tugiplaan.

11.2 VEEVARUSTUS

Olemasolevana on kinnistu Tähe tn 15 veevarustus tagatud läbi kinnistu Tähe 13 linna ühisveevärgi torustikust Tähe tänaval (vt Lisa 07 skeem). Olemasolevat liitumispunkti ei planeerita muuta.

Ühisveevärgiga liitumislahenduse muutmiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevärk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga täpsustatakse lahenduse tingimused.

11.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Hoonete väline tulekustutusvesi on olemasolevana saadaval piirkonnas olemasolevatest linna ühisveevärgi hüdrantkaevudest, krundil ja naaberkinnistutel asuvatest hüdrantkaevudest.

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud avalikul maal asuvad planeeringualast edela suunas Papli tänava maa-alal (HK252, kaugus planeeringualast linnulennult ca 140 m) ning põhja suunas Tähe tänava maa-alal (HK93, kaugus planeeringualast mööda teed ca 245m), ja HK100 Vilja tänaval, kaugus planeeringualast mööda teed ca 320 m).

Krundil asuv hüdrantkaev jääb krundi edelanurka krundi piiri äärde. Naaberkruntidel paiknevad lähimad hüdrandid krundil Tähe 13a ja Tähe 13. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel ML105 Asendiskeem.

11.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Olemasolevana on kinnistu Tähe tn 15 heitveed juhitud läbi kinnistu Tähe 13 Tähe tänaval paiknevasse kinnistutega Vilja tänav 23, Tähe tänav 9, 13, 13a, Papli tänav 20 ja Mai tänav 2 koos hallatavasse ühiskanalisatsiooni, mille liitumispunkt linna ühiskanalisatsiooniga on kontrollkaevus Mai tänav 2a kinnistul (vt Lisa 07 skeem). Erinevate kinnistute ühise liitumispunkti korral on liitumispunktist kinnistute suunas olev torustik nende kõikide kinnistute kaasomandis vastavalt Asjaõigusseadusele.

Olemasolevat liitumispunkti ja ühiskasutuses olevat kanalisatsioonitorustiku asukohta planeeringuga ei kavandata muuta.

Vajaduse ilmnemisel ühiskanalisatsiooniga liitumislahenduse muutmiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevärk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga täpsustatakse lahenduse tingimused.

11.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Krundilt kogunev sademevesi olemasolevana kogutakse ja juhitakse kruntide Tähe 13, Tähe 13a ja Tähe 15 ühises kasutuses olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Olemasolevat sademevee eemaldamise lahendust ei ole planeeritud muuta.

Kui uusehitiste ehitamisel ilmneb, et sademevee ärajuhtimine ei ole piisav ja liigvee valgumine naaberkruntidele toob kaasa probleeme, tuleb välja ehitada sademevee kogumise puhversüsteem sademevee kompensatsioonimahutite või mõne muu meetme näol.

Krundil maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine vertikaalplaneerimise lahendusega naaberkinnistutele. Vajadusel

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

11.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval kinnistul on olemasolevana liitumine elektrivõrguga maakaabelliiniga keskpingel krundi põhjaosas. Soovi korral võimsust või tehnilist lahendust muuta, taotleda tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

11.7 SIDEVARUSTUS

Olemasolevana on planeeritaval alal ühendus sidevõrguga loodud valguskaabli õhuliiniga krundil Tähe 13a paiknevast hoonest. Tähe 13a ja Tähe 15 kinnistud kuuluvad tellijale AS Nett.

Soovi ilmnemisel liituda sidevõrguga, tuleb taotleda ühenduse saamiseks tehnilised tingimused sidevõrgu valdajalt.

11.8 SOOJAVARUSTUS

Vastavuses Viljandi linna üldplaneeringuga ja Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määrusega nr 93, „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“

(<https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012>) kuulub planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonda.

Vastavalt viidatud määrusele on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud punktis 3.4 nimetatud erandjuhtudel, sh punktis 3.4.4. toodud ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise.

Olemasolevatena on krundi hoone(te) soojavarustus tagatud olemasoleva hakkepuidu katlamajaga, varasemalt gaasikatlaga.

Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb selgitada kaugküttevõrguga liitumise võimalused, taotleda tehnilised tingimused liitumiseks ja liitumisel sõlmida liitumisleping.

12 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

12.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

12.2 MÜRA JA VIBRATSIOON

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või kompressor) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

12.3 VÄLISÕHU KVALITEET

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väga väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

12.4 RADOONIOHT

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

12.5 INSOLATSIOONINGIMUSED

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik

valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeerituala lähiümbruse insolatsiooninõudega hoonestuse nõutud insolatsiooni normatiivi tagamise võimalus planeeringulahenduse realiseerimisel on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 24.

12.6 ENERGIATÕHUSUS

Sõltuvalt planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid määral, mis on kirjeldatud Ehitusseadustiku §62 ja Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

13 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

15 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1 EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

15.1.2 Tehnovõrkude kitsendused

Tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Keskkonnaministri 16.12.2006 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

15.1.3 Kinnistusraamatus seatud reaalservituudid, koormatised ja kitsendused

Kinnistu Tähe 15 igakordse omaniku kasuks on kinnistusraamatu esimesse jakku kantud:

- Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (sademeveeservituut) kinnistule nr: 320139 (Tähe 13). Servituudi ala paikneb tervikuna maaüksusel katastritunnusega 89719:001:0049.
- Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (kanalisatsiooniservituut) kinnistule nr: 320139 (Tähe 13). Servituudi ala paikneb tervikuna maaüksusel katastritunnusega 89719:001:0049.
- Tähtajatu ja tasuline reaalservituut (sõiduteeservituut) kinnistule nr: 320139 (Tähe 13).

Kinnistu Tähe 15 registriosa kolmandas jaos on kirjeldatud järgmised kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks OÜ Jaotusvõrk (reg.kood 11050857) kasuks
- Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (sademeveeservituut) kinnistu nr 320139 (Tähe 13) igakordse omaniku kasuks.
- Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (hüdrandiservituut) kinnistu nr 320139 (Tähe 13) igakordse omaniku kasuks.
- Tasuta ja tähtajatu reaalservituut tänavavalgustusposti talumise servituut)) kinnistu nr 320139 (Tähe 13) igakordse omaniku kasuks..

15.2 OHUALAD

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala jääb osaliselt ala põhjaosas Tere AS Viljandi tootmisosakonna, mis on kemikaaliseaduse mõistes ohtlik ettevõtte, ohualasse.

Tere AS Viljandi tootmisosakond asub Raua tänav 6 krundil. Viljandi linna riskianalüüsi (2015) järgi on ettevõttest lähtuva ohuala ulatus 1100m, millest eriti ohtliku ala ulatus on kuni 328 m, väga ohtliku ala ulatus 328 kuni 610m ja ohtliku ala ulatus 610 kuni 1100 m ohukoldest.

Planeeritav ala asub ohtliku ala raadiusse osaliselt.

Ohualad on näidatud lisades joonisel ML105 Asendiskeem

Planeeringualal tegutsevad isikud peavad olema ohust teadlikud ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks.

Planeeritaval alale lubatud sihtotstarbega hoonetel on nende kasutusotstarvetest lähtuvalt kavandatud kasutus tundlikkuse astmega 1. Tegevused tundlikkuse astmega 1 on planeeritaval alal (ohuala tsoon III) lubatud (alus „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ Päästeamet, ohutusjärelvalve osakond).

15.3 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadust planeeringuga ei kavandata

16 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

17 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala kinnistu omanikul on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringulahenduses kirjeldatud tegevuste elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 108292