

**Viljandis kinnistu Pärnu mnt 31 ja Puiestee tn 18
DETAILPLANEERING**



Vaade planeeritavale alale linnulennult. Väljavõte Maa-ameti fotoarhiivi ülelennu 2023-09-07 fotost

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Viljandi Linnavalitsus

Huvitatud isik
Osaühing Silindia Ehitus
Toomas Perve
toomas@silindia.eu

Koostaja
Projektikoda OÜ
registrikood 12267932
MTR reg nr EEP002408
Tallinna 58, 71018 Viljandi

Töö nr
2023-02-19

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 | Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad | 4 |
| 1.3 | Geodeesia | 6 |
| 1.4 | Üldplaneeringu nõuded | 6 |
| 1.5 | Kehtivad detailplaneeringud | 6 |
| 2. | RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID | 7 |
| 3. | Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus | 7 |
| 4. | PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED..... | 7 |
| 5. | PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE | 8 |
| 6. | KRUNDI HOONESTUSALA | 8 |
| 7. | KRUNDI EHITUSÕIGUS | 8 |
| 7.1 | Krundi kasutamise sihtotstarbed | 8 |
| 7.2 | Hoonete suurim lubatud arv | 8 |
| 7.3 | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 9 |
| 7.4 | Hoone lubatud maksimaalne kõrgus | 9 |
| 7.5 | Hoonete lubatud sügavus | 9 |
| 8. | HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED | 9 |
| 9. | EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED | 9 |
| 10. | LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS | 10 |
| 10.1 | Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs | 10 |
| 10.2 | Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus | 11 |
| 11. | HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED | 11 |
| 11.1 | Haljastus | 11 |
| 11.2 | Heakorrasutus, prügi kogumine | 11 |
| 12. | EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE..... | 12 |
| 13. | TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE | 12 |
| 13.1 | Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised | 12 |
| 13.2 | Veevarustus | 12 |
| 13.3 | Tuletõrje veevarustus | 13 |
| 13.4 | Heitvee kanalisatsioon..... | 13 |
| 13.5 | Sademevee ärajuhtimine | 13 |
| 13.6 | Elektrivarustus..... | 13 |
| 13.7 | Sidevarustus | 14 |
| 13.8 | Soojavarustus | 14 |
| 14. | KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED | 14 |
| 14.1 | Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine..... | 14 |

| | | |
|--------|---|----|
| 14.2 | Müra ja vibratsioon | 14 |
| 14.3 | Välisõhu kvaliteet..... | 14 |
| 14.4 | Radoonioht | 15 |
| 14.5 | Insolatsioonitingimused | 15 |
| 14.6 | Energiatõhusus | 15 |
| 15. | LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID | 15 |
| 16. | SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED | 15 |
| 16.1 | Ohualad | 15 |
| 16.1 | Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused | 16 |
| 16.1.1 | Üldised nõuded..... | 16 |
| 16.1.2 | Tehnovõrkude kitsendused..... | 16 |
| 17. | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED..... | 16 |
| 18. | PLANEERINGU ELLUVIIMINE | 17 |

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 08.07.2024 korraldus nr 362 „Kinnistute Pärnu mnt 31 ja Puistee tn 18 detailplaneeringu algatamine“; | |
| 6. UU103 | W Vara OÜ tööd nr GD23041 „Viljandi linn, Puistee tn 18 (89719:001:0190), Pärnu mnt 31 (89719:001:0830) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023; | |
| 7. ML100 | Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused 493028 | |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistute Pärnu mnt 31 (katastritunnus 89719:001:0830, pindala 2707 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2229139) ja Puiestee tn 18 (katastritunnus 89719:001:0190, pindala 5871 m², sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%, kinnistusregistriosa nr 384739) detailplaneeringu 08.07.2024 korraldusega nr 362.

Planeeringuala kattub olevate kinnistute, Pärnu mnt 31 ja Puiestee tn 18, maa-aladega. Kinnistute omanikuks on Osaühing Silindia Ehitus.

Detailplaneeringu koostamise tingis huvitatud isiku soov lammutada Pärnu mnt 31 krundil asuvad hooned ja suurendada krundi piire Puiestee tn 18 krundi arvelt, muudetud kruntidele ehitusõiguse ja sihtotstarbe määramine kahjuliku välismõjuta tootmis-, lao- ja ärihoonete püstitamiseks.

Huvitatud isik on sõlminud Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks.

Planeeringualale kavandatavad tegevused ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 nimetatud tegevuste hulka.

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 Algamise korraldusega seatud lähteseisukohad

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 08.07.2024 korraldusega nr 362 (Lisa 5) Algamisel seati järgmised lähteseisukohad:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.

3.3. Peahoonete põhimahud planeerida paralleelselt tänavatega, Pärnu mnt ja Tahe tänava nurk on soovitatav planeerida nurgalahendusena. Peahoonestuse abimahud ja abihoonestus võivad paikneda ka tänavaga risti.

3.4. Hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks planeerida mitte üle 9 meetri.

3.5. Hoonete fassaadise planeerimisel seada tingimuseks, et need ei tohi olla igavad, monotoonsed liigenduseta seinapinnad, vaid peavad sulanduma olemasolevasse keskkonda seda arhitektuurselt rikastavalt. Avalikust ruumist vaadeldavate fassaadide domineeriva materjalina vältida paljast, lihtsa pinnakattega sandwich-paneele.

3.6. Katusekalded planeerida 0° - 25°. Arhitektuursed aktsendid katusekalletes on lubatud, kui need on põhjendatud.

3.7. Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb detailplaneeringu seletuskirjas ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiisprojekt Viljandi linna peaarhitektiga.

- 3.8. Maa-aluse korruse planeerimisel avalikkusele suunatud hoonetel arvestada avalike varjumiskohtade vajadusega linnas.
- 3.9. Hoonete planeerimisel arvestada naabruses asuvate ohtlike ettevõtete ohualadest tulenevate piirangutega.
- 3.10. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.
- 3.11. Pärnu maanteelt sõidukite pääsu krundile mitte planeerida.
- 3.12. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20%. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.
- 3.13. Arvestada piirete ja puhverhaljastuse vajadusega naaberkruntide piiril piiriüleste mõjude vältimise meetmena.
- 3.14. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise möödistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.
- 3.15. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2024-005.
- 3.16. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.
- 3.17. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2026 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseisukohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
- 3.18. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 3.19. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
- 3.20. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
 - kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
 - kõik teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.

1.3 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD23041 „Viljandi linn, Puistee tn 18 (89719:001:0190), Pärnu mnt 31 (89719:001:0830) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023.

1.4 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 „*Väikeelamumaa*“, kus osaliselt on lubatud polüfunktsionaalsus (keelatud on juhtfunktsiooni häirimine).

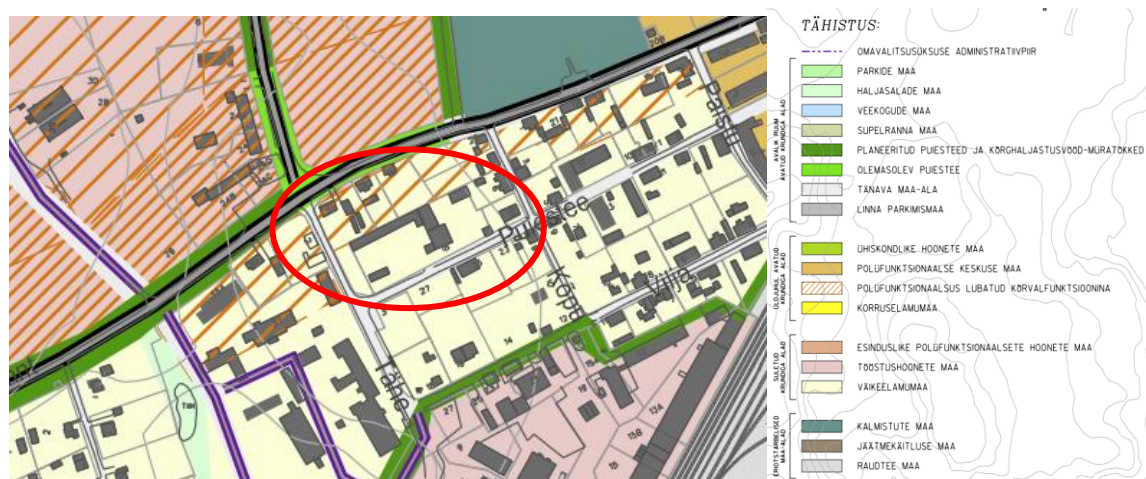
Juhtfunktsioon „*Väikeelamumaa*“ võimaldab püstitada üksikelamuid, paarismaju, ridaelamuid ning kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga kortermaju. Lubatud on rajada viilkatusealuseid poolkorruseid.

Üldplaneeringu järgselt on ala „*Elukeskkonna kaitseala*“. Elukeskkond on väljakujunenud tänavastruktuuri ja hoonestusega linnalise koosluse ulatuses ühtse hoonestusega elamumaa ala, kus linnalise koosluse piires on hoonestustihedus suhteliselt homogeenne, kus linnaruum moodustab ühtse väljakujunenud tänavapildiga terviku.

Elukeskkonna kaitseala lisatingimuseks tuleb arvestada uute hoonestusalade ja funktsioonide määramisel antud piirkonna linnalise koosluse tiheduse.

Teisi üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneeringu käesoleva detailplaneeringu planeeritaval maa-alal ei sea.

Väljavõtte üldplaneeringu lahendusest on antud järgneval skeemil.



Skeem 1. Väljavõtte Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse kaardist (Joonis 1).

1.5 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritavast alast lõuna suunas, Puistee tänava maa-alast teisel pool, kehtib detailplaneering nr 2017-005, „Puistee tänav 27 detailplaneering“.

Planeeritavast alast kagu suunas, Puistee tänava maa-alast teisel pool, kehtib detailplaneering nr 2002-041, „Viljandi linna kvartali nr 121 krundi nr 68A aadressiga Puistee tn 23 detailplaneering“.

Planeeritavast alast loode suunas, Pärnu maantee maa-alast teisel pool, kehtib detailplaneering nr 2000-039, „Viljandi linna kvartali nr 218 krundi nr 40 aadressiga Pärnu mnt 24 detailplaneering“.

Planeeritavast alast põhja suunas, Pärnu maantee maa-alast teisel pool, kehtib detailplaneering nr 2013-003, „Viljandi linnas Planeedi tn 1 ja Piiri tn 1 asuvate kruntide detailplaneering“.

2. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on luua linnaruumiline reeglistik kruntide Pärnu mnt 31 ja Puistee 18 hoonestamiseks kahjuliku välismõjuta tootmis-, lao- ja ärihoonetega.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab olemasolevate kinnistute Pärnu mnt 31 ja Puistee tn 18 maa-ala. Planeeringualal asuva kinnistu Pärnu mnt 31 suurus on 2707 m² ning kinnistu Puistee tn 18 suurus on 5871 m². Kinnistu Pärnu mnt 31 sihtotstarbega elamumaa 100%. Kinnistu Puistee tn 18 sihtotstarbed on tootmismaa 50%, ärimaa 50%. Kinnistu piirneb põhja suunalt Planeedi tn 1, Pärnu mnt 27, Pärnu mnt 29 ja Kõpu tn 4 kinnistutega, ida suunalt Kõpu tn 6 ja Kõpu tn 6a kinnistutega, lõuna suunalt Puistee tn 23, Puistee tn 25, Puistee tn 27 ja Tähe tn 3 kinnistutega, lääne suunalt Tähe tn 2 ja Pärnu mnt 37 kinnistutega, loode suunalt Pärnu mnt 24c kinnistuga. Juurdepääs kinnistule Pärnu mnt 31 on olevalt Pärnu maanteelt krundi põhjaküljelt. Juurdepääs kinnistule Puistee tn 18 on olevalt Puistee tänavalt krundi lõunaküljelt.

Kinnistul Pärnu mnt 31 asub olemasolevana Pärnu mnt. poolses krundioas viilkatusega väikeelamu (ehr 112015078) ja abihoone (ehr 112015079).

Kinnistul Puistee 18 asub olemasolevana laohoone (ehr 112017514), garaaž-töökoda (ehr 112017515) ja laohoone (ehr 112017516).

Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestus on pärit valdavalt taasiseseisvumise eelsest perioodist. Ala on hoonestatud segahoonestusega: korter- ja pereelamutega, väiketootmis- ja laohoonetega.

Krundid on väga erineva suurusega jäädes suurusjärgus vahemikku 800 m² ja 5 ha. Valdavalt on valitsev poolkinnine ja poolavatud hoonestuslaad. Hoonestuse suurus on pinnalt väga mitmesugune, valdavalt ühe või kahekorruseline. Viimistlusmaterjalidest domineerib puitlaudis ja krohv. Domineerivaks tänavaks on Pärnu maantee ja Tähe tänav.

Tänav maa-alal asuvad elektri- ja sideliinid, mis paiknevad postide vahelistena Tähe kui Puistee tänaval. Pärnu mnt 31 kinnistu maa-ala on suure viljapuuaiaga üksikelamu krunt, mis pikaaegselt ei ole kasutuses olnud. Puistee 18 krundil asuvad ehitusfirma Silindia Ehitus OÜ kontor ja laohooned ning laoplatsid ehitusmaterjalidele.

Mõlemad krundid on piiratud aiaga.

Alal mälestistena kaitse alla võetud ja arhitektuuriajalooliselt kõrgväärtuslikud hooned puuduvad.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Nõudeid krundi suurusele ei ole vajadust seada. Soovitav on tänavaga külgnev üldine tinglikku ehitusjoont hoidev hoonestuslaad. Uushoonestuse rajamisel tuleb hoonemaht paigutada paralleelselt või risti tänavaga.

Uute hoonete rajamine on sobilik kuni kahe-kolmekorruselise hoonestusena. Piirkonnale on iseloomulik elamuehituse, äri- ja tootmisotstarbelise hoonestuse arendamine.

Muinsuskaitseliste eritingimuste koostamise vajadust ei ole.

Olemasoleva kinnistu Pärnu mnt 31 maa-alal ei peaks lubama tulemüüri rajamist avanevana Pärnu maanteele ja Tähe tänavale.

Katusealuse põõningukorruse väljaehitamine on lubatud. Lubatud on katusakende ja katusest väljaehituste rajamist.

Hoonestuse viimistlusmaterjalina on soovitatav puitlaudis või krohv. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus piirkonda. Puiestee tänavale avanevale hoonestusele viimistlusele erinõuete seadmise vajadus puudub.

Piirkonna hoonestuse katusetüübi valikul võiks olla kriteeriumiks sobivus keskkonda.

Katusekattematerjalile erinõudeid seadma ei pea.

Piirde rajamine tänavapoolsele krundipiirile on soovitatav. Piirkonnas domineeriv piirde materjal on võrkpiire või puitlaudisest piire.

Heki rajamise kohustust krundi piirile ei pea seadma, kuid see on soovitatav.

5. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualal oleva krundi Pärnu mnt 31 piire suurendatakse krundi Puiestee tn 18 arvelt 1395 m² võrra.

Planeeritud kruntide suurused on :

krunt POS 1 4102 m²

krunt POS 2 4476 m².

6. KRUNDI HOONESTUSALA

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

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

Moodustatavatele kruntidele POS 1 ja POS 2 ehitatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusallasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Hoonestusala on näidatud joonisel JN100 „Põhijoonis“. Krundi POS 1 hoonestusalal Hoonestusala osal krundil POS 2, mis on põhijoonisel viirutatud siniste joontega võib uushoonestust rajada üksnes piirinaabri kirjalikul nõusolekul ja tagades nõutud tuleohutusnõuded.

7. KRUNDI EHITUSÕIGUS

7.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

Planeeringuga määratud kruntide POS 1 ja POS 2 kasutamise lubatud sihtotstarbeks on:

- Võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa
- Laohoone maa
- Väikeettevõtluse hoone ja -tootmishoone maa
- Büroohoone maa
- Kaubandus-,toitlustus-, teenindava hoone maa

7.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on 3 hoonet ja krundil POS 2 on 5 hoonet.

7.3 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.

Krundi POS 1 on lubatud suurim ehitisealune pind 2000 m². Krundi POS 2 on lubatud suurim ehitisealune pind 2200 m².

7.4 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) krundil POS 1 on 84,7 m, krundil POS 2 84,5 m. Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. lipumast) rajamiseks peab olema Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

7.5 Hoonete lubatud sügavus

Planeeringualal on hoonete lubatud sügavus kuni 5 m planeeritud maapinnast.

8. 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 säilitatavate puude kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

9. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- 9.1. Kavandatava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti eskis kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.
- 9.2. Peahoone domineeriv hoonemaht kavandada paralleelselt tänavatega, Teised hooned ja abihoonestus võivad paikneda ka tänavaga risti.

- 9.3. Pärnu mnt ja Tähe tänava hoone nurk krundil POS 1 on soovitatav rajada nurgalahendusega.
- 9.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9 meetrit.
- 9.5. Hoonete tänavate poole avanevad fassaadid projekteerida liigendatuna. Need ei tohi olla igavad, monotoonsed seinapinnad, vaid peavad sulanduma olemasolevasse keskkonda seda arhitektuurselt rikastavalt.
- 9.6. Hoonestuse viimistlusmaterjalina on soovituslikuks materjaliks puit ja krohv, Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta.
- 9.7. Avalikust ruumist vaadeldavate fassaadide domineeriva viimistlusmaterjalina ei ole lubatud kasutada paljast, lihtsa pinnakattega sandwichpaneeli. Viimistlusmaterjalide lahenduse kirjeldus peab olema esitatud kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojekti.
- 9.8. Katusekalded kavandada vahemikku 0° - 25° . Arhitektuursed aktsendid katusekalletes on lubatud, kui need on põhjendatud.
- 9.9. Planeeringualale ehitatav tuleb kavandada hoonestusalale järgides seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 7.4).
- 9.10. Kruntidele hoonestuse kavandamisel tuleb järgida et linnaruumis domineerivad hooned paikneksid põhimahutudega krundil tänava pool samal ehitusjoonel. Kohustusliku ehitusjoone täpset asukohta planeeringuga ei määrata. Ehitusjoone asukoht määratleda kooskõlastatavas eskiisprojekti.
- 9.11. Hoonete lubatud korruselisus on kuni 2 korrust ja keldrikorru. Maa-aluse korruse planeerimisel avalikkusele suunatud sihtotstarvetega hoone või selle osa kavandamisel tuleb arvestada avalike varjumiskohtade vajadusega linnas.
- 9.12. Päikesepaneelide paigaldamisel katusele kasutada integreeritud lahendust või paigaldada päikesepaneelid katuse tasapinda. Keelatud on katusest eenduvatele raamidele päikesepaneelide paigaldus.
- 9.13. Piirde ja/või heki rajamine tänavapoolsele krundipiirile ei ole kohustuslik, kuid on soovitatav. Krundi piire (uue rajamisel) näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojekti.
- 9.14. Naaberkruntidega omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.
- 9.15. Piirde kõrgus on lubatud kuni 2 m maapinnast
- 9.16. Krundi POS 2 põhjaosas soovi korral naabritega kooskõlastatuna rajatava hoone tuletõkkeseina või tule müüri kõrgus 4 m ulatuses krundi piirist ei või olla kõrgem kui 5m.
- 9.17. Krundil POS 1 Tähe tänava sissesõidu kohalt peab olema tagatud pääs hoovialale,

10. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

10.1 Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Üldist liikluskorraldust piirnevatel Pärnu maanteel, Puiestee tänaval ja Tähe tänaval planeeringuga ei muudeta va. Pärnu maanteelt krundile POS 1 olemasoleva transpordile

juurdepääsu likvideerimine. Uute pääsude asukohad krundile POS 1 on näidatud Tähe tänavalt ja Puiestee tänavalt. Krundile POS 2 pääsud on planeeritud Puiestee tänavalt. Pääsude asukohad joonisel JN100 Põhijoonis on tinglikud ja need täpsustatakse kooskõlastamisele esitatava eskiisprojektiga. Reeglina näha ette üks juurdepääs krundile. Lisa juurdepääsude rajamine saab toimuda kooskõlastatuna linnavalitsuse liikluskorralduse valdkonna vastutava ametiga.

10.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimismormatiivi täitmine tuleb korraldada krundi maa-alal võttes aluseks EVS 843 „Linnatänavad“. Täna maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
- Parkimismormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimismormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta garaažis või varjualuses või esimese korruse tasandil hoonealusena;

11. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 Haljastus

Olemasoleval krundil Pärnu mnt 31 on rohkete vanade mõneti metsistunud viljapuudega aed. Krundi Tähe täna poolisel perimeetril ja Pärnu mnt poolses osas kasvavad erinevas vanuseastmes kõrghaljastus (hobukastan, kask, vaher, kadakas), millede säilitamine on soovitatav. Joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud planeeringualale ja selle vahetusse lähedusse jääva kõrghaljastuse juurekaitse ala ulatus.

Olemasoleva krundi POS 2 ala on pea kogu ulatuses hoonetest vabal alal kasutuses ehitusmaterjalide laoplatina, väikesel määral on murualasid. Kõrghaljastus krundil puudub. Detailplaneeringu lähteseisukohtadest tulenevalt tuleb tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20% krundi pinnast. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

Puude istutamisel ja haljastuse rajamisel tagada puude juurestikule puujuure levikut võimaldava mahu ja omadustega kasupinnase olemasolu istutuskohas. Keskkasvulisele puule tuleb tagada juurestikule vajalik kasvupinnas vähima mahuna 9 m³ ja vähima sügavusega 1 m, madakasvulisele puule vastavalt 5 m³ ja 0,8 m.

Krundi kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojektis haljastuse kavandamisel arvestada puhverhaljastuse vajadusega naaberkruntide piiril piiriüleste mõjude vältimise meetmena. Puhverhaljastuse rajamise kohustust ei seata hoonestuse paiknemisel kuni 4 m kaugusel naaberkrundi piirist. Puhverhaljastuse ja krundi haljastamise lahendus kavandada kooskõlastatava ehitusprojekti eskiislahendusega.

Puhverhaljastuse rajamisest krundi piiril võib loobuda naaberkinnistu omaniku nõusolekul.

11.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuva 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.

Jäätmete kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsutee lähedusse, nende täpne asukoht määrata ehitusprojektis koostöös jäätmevedajaga.

12. 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 standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest üldjuhul 8 m. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Planeeringualale ulatub naaberkinnistult Pärnu mnt 29 asuvatest elamust ja abihoonest lähtuvad tuleohutuskujad, mis on näidatud joonistel JN100 „Põhijoonis“ ja ML106 „Tugiplaan“. Tuleohutuskujasse ehitiste rajamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel, tuleb järgida tuleohutusele ja tule tõkestamiseks seatud nõudeid.

Planeeringujoonisel JN100 „Põhijoonis“ on näidatud krundi POS 2 põhjaosas tulemüüri või tuletõkkeseina vajadusega ala, mis on tinglik ja sõltub kokkuleppest naaberkinnistu omanikega uushoonestuse rajamisel kirjeldatud alasse. Tegelikud rakendatavad tuleohutust tagavad meetmed kirjeldada ehitusprojektis.

Minimaalsest 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 või Puistee tänavalt.

13. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Viljandi linna ühisveevärgiga Tähe tänaval ja krunt POS 2 Puistee tänavalt.

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Viljandi linna ühiskanalisatsiooniga Tähe tänaval ja krunt POS 2 Puistee tänavalt.

Sideühendus on krundil POS 1 olemasolevana Tähe tänavalt ning krundil POS 2 Puistee tänavalt.

Elektrivarustus on olemasolevana krundil POS 1 tagatud Pärnu mnt ääres asuvast jaotuskilbist ja krundil POS 2 õhuliiniga Puistee tänavalt. Jaotuskilp paikneb kinnistul olemasoleva hoone Puistee tänava poolisel seinal.

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

Planeeringuala läbivaid teisi isikuid teenindavad tehnovõrgud puuduvad.

13.2 Veevarustus

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Viljandi linna ühisveevärgiga Tähe tänaval ja krunt POS 2 Puistee tänaval paiknevast ühisveevärgi torustikust.

Liitumispunkti ja tarbitavate koguste olulisel muutumisel taotleda ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused uue ühenduse väljaehitamiseks või olemasoleva rekonstrueerimiseks AS-lt Viljandi Veevärk ja vajadusel sõlmida uus liitumisleping.

13.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Pärnu maanteel: HK 248, kaugus planeeringualast ca 20 m; Tähe tänaval: HK 93, kaugus planeeringualast ca 20 m; ja Puiestee tänaval: HK 97, kaugus planeeringualast ca 20 m.

Vajalik tulekustutusvee vajadus ja kogus tuleb määrata ja vee tagamine ette näha ehitusprojekti koostamisel sõltuvalt hoone tuleohuklassist, enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsiooni pindalast, AKS- olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestusest või taktikalise arvutuse alusel. Vajadusel tuleb rajada krundile kustutusveehoidla. Vajadusel rajatav kustutusveehoidla peab asuma krundil (kui ei ole kirjalikult kokku lepitud teisiti) ja olema rajatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõudeid arvestades.

Ühisveevärgi hüdraulilist ressursi ei ole lubatud kasutada hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks, välja arvatud ettevarutud vesi mahutites. Kõik hoonete sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima ühisveevärgist sõltumatuna autonoomselt.

13.4 Heitvee kanalisatsioon

Planeeringuala krunt POS 1 on olemasolevana ühendatud Viljandi linna ühiskanalisatsiooniga Tähe tänaval ja krunt POS 2 Puiestee tänaval.

Liitumispunkti ja heitvee koguste olulisel muutumisel taotleda ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused uue ühenduse väljaehitamiseks või olemasoleva rekonstrueerimiseks AS-lt Viljandi Veevärk ja vajadusel sõlmida uus liitumisleping.

13.5 Sademevee ärajuhtimine

Olemasolevana on planeeringualaga piirnevatel Pärnu maantee maa-alal ja Tähe tänava maa-alal AS Viljandi Veevärk kuuluv sademeveekanalisatsiooni torustik.

Planeeringualalt sademevee ärajuhtimine sademeveekanalisatsiooni saab toimuda AS Viljandi Veevärk nõusolekul ja temalt ehitusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimuste alusel väljaehitatava ühendusega.

Olukorras, kus sademevee ärajuhtimiseks ei jätku torustikus vaba ruumi tuleb kruntide drenaaži- ja sademevee ärajuhtimine lahendada kinnistu siseselt pinnasesse immutamise teel. Pinnakatendi ja aluspinnase vee läbilaskevõime peab olema piisav, vajadusel projekteerida kinnistu sisesed immutuskassetid, -tunnelid, -kaevud vms.

13.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on olemasolevana krundil POS 1 tagatud Pärnu mnt ääres olemasolevast liitumispunktist saades toite jaotuskilbist 5855JK. Elektrivarustus on olemasolevana krundil POS 2 liitumispunktis kinnistul olemasoleva hoone Puiestee tänava poolisel seinal saab toite AJ8942:(Viljandi) fiidri F13 õhuliini mastist B3.

Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele 493028 on seatud, et olemasoleva alajaama Papli:(Viljandi L) fiidri F2 jaotuskilbi 5855JK baasil nähakse ette POS 1 objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Olemasoleva alajaama AJ8942:(Viljandi) fiidri F13 õhuliini baasil nähakse ette POS 2 objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina.

Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

13.7 Sidevarustus

Sideühendus on krundil POS 1 olemasolevana Tähe tänavalt ning krundil POS 2 Puiestee tänavalt.

Vajadusel liitumispunkti asukohta või liitumislahendust muuta, tuleb pöörduda teenusepakkuja poole.

13.8 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>) ei kuulu planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonda.

Soovi korral kaugküttevõrguga liituda tulevikus tuleb selgitada kaugküttevõrguga liitumise võimalused, taotleda tehnilised tingimused liitumiseks ja liitumisel sõlmida liitumisleping. Liitumislepingus määratakse krundi liitumispunkti asukoht.

Planeeringuala soojavarustuse võib lahendada keskkonnasäästliku lahendusega (soojuspump, pelletikatel jms).

14. KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

14.1 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.

14.2 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 küttesüsteemid) 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.

14.3 Välisõhu kvaliteet

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

14.4 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“.

14.5 Insolatsioonitingimused

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. Planeeritud hoonestusala insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 27.

14.6 Energiatõhusus

Planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

15. LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÕNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

16. SERVITUUTIDE SEADMINE JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1 Ohualad

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

Tere AS Viljandi tootmisosakond asub Raua tänav 6 krundil, mis asub planeeringualast ca 700m kaugusel. 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 raadiuses.

Planeeringualale ulatub suurõnnetuse ohuga ettevõttega Airok OÜ täitejaama ohuala raadiusega 420 m, ohu tüüp: soojuskiirgus, ülerõhk. Airok OÜ asub Planeedi tn 10 krundil. Planeeringualale ulatub ohualaga määratud ohuala ehitistele (raadius 184 m), eriti ohtlik ala (raadius 232 m) ja osaliselt väga ohtlik ala (raadius 376 m).

Ohualad on näidatud lisades joonisel ML105 Situatsiooniskeem, ML106 Tugiplaan ja JN100 Põhijoonis.

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

Planeeritaval alal on lubatud, lähtudes Päästeameti ohutusjärelvalve osakonna metoodikast „Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“, tundlikkuse astmega 1 (tavaline töökeskkond) ehitiste rajamine. Tundlikkusega 1 ja 2 (tavaline töökeskkond ja üldine avalikkus) ehitiste rajamine on lubatud osaliselt krundil POS 2 eriti ohtlikust alast välja jääval alal.

16.1 Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

16.1.1 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 seonu 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.

16.1.2 Tehnovõrkude kitsendused

Olemaolevatele planeeringualale jäävatele teisi isikuid teenindavatele 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“, mille järgi on kaitsevööndi ulatus 1 meeter sideehitisest paralleelse mõttelise jooneni.:

Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral on 2 meetrit mõlemale poole liini telge.

17. 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;

- Tagada keskkonna korrashoid.

18. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe. Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917