

**Viljandis kinnistu Raua tn 5b
DETAILPLANEERING**



Väljavõte Maa-ameti fotoarhiivi 7. mai 2023 ülelennu fotost.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	Scand Finance OÜ
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2023-10-20
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 korraldus.....	4
1.3	Geodeesia	5
1.4	Üldplaneeringu nõuded	5
1.5	Kehtivad detailplaneeringud	5
2	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
3	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS.....	6
4	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	6
5	KRUNDI HOONESTUSALA	7
6	KRUNDI EHITUSÕIGUS	7
6.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed	7
6.2	Hoonete suurim lubatud arv	7
6.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	7
6.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	8
6.5	Hoonete lubatud sügavus	8
7	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	8
8	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	8
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	9
9.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs.....	9
9.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	9
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	9
10.1	Haljastus	9
10.2	Heakorrastus, prügi kogumine	10
11	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	10
12	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	10
12.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	10
12.2	Veevarustus	11
12.3	Tuletõrje veevarustus	11
12.4	Heitvee kanalisatsioon.....	11
12.5	Sademevee ärajuhtimine	11
12.6	Elektrivarustus.....	12
12.7	Sidevarustus	12
12.8	Soojavarustus	13
13	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	13
13.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	13
13.2	Müra ja vibratsioon	13
13.3	Välisõhu kvaliteet.....	13
13.4	Radoonioht	14
13.5	Energiatõhusus	14

14	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID	14
15	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD	
	KINNISOMANDI KITSENDUSED	14
15.2	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	14
15.2.1	Üldised nõuded.....	14
15.2.2	Tehnovõrkude kitsendused.....	15
15.3	Servituudi seadmise vajadus	15
16	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	15
17	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	15

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 22.01.2024 korraldus nr. 53 „Kinnistu Raua tn 5b detailplaneeringu algatamine“;	
6. UU103	Geodeesia24 OÜ töö nr 7714-23 „Raua tn 5b topo-geodeetiline uuring“, Tallinn 2023;	
7. ML100	Elektrilevi tehnilised tingimused 467781	
8. ML100	Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38656157	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu Raua tn 5b (katastritunnus 89701:001:0506, pindala 21 788 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistusregistriosa nr 12572650) detailplaneeringu 22.01.2024 korraldusega nr 53.

Planeeringualas oleva kinnistu Raua tn 5b omanik on Scan Finance OÜ.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov muuta krundijaotust, sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus.

Planeeringuala kohta kehtib „Viljandi maakonnas Viljandi linnas kv. nr. 231 kr. nr. 1 aadressiga Raua tn. 5, kr. nr. 16 aadressiga Raua tn. 5A ja kr. nr. 9 Metsküla tee 2A detailplaneering“ (koostaja AS VMT Ehitus, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2009-007, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 23.11.2009 korraldusega nr 633).

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 ALGATAMISE KORRALDUS

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 22.01.2024 korraldusega nr 53 (lisa 5)

Algatamisel 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. Kehtiva üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioon (juhtotstarve) võimaldab krundi kasutamise sihtotstarveteks detailplaneeringu liikides määrata:

- TT – tootmishoone maa, lisatingimusega võimaliku kahjuliku välismõjuta (piiriüleste häiringuteta) tootmishoonete maa;
- TL – laohoone maa;
- TH – hulgikaubanduse maa.

Krundi kasutamise sihtotstarvete osakaal määrata protsentides. Sihtotstarvete protsentuaalne osakaal on lubatud määrata kaalutletud vahemikena, kus domineeriva sihtotstarbe osakaal võib olla kuni 100%.

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

3.5. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.

3.6. Kruntidele pääsude planeerimisel arvestada, et üldplaneeringu järgi on Raua tänav planeeritud puisteena.

3.7. Planeerida kruntide kõrghaljastuseks ca 20% iga krundi pindalast (protsent arvutada eeldatava täiskasvanud puu võra projektsiooni pindalana).

3.8. Haljastuse sh kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

3.9. 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/>.

3.10. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3 GEODEESIA

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Geodeesia24 OÜ töö nr 7714-23 „Raua tn 5b topo-geodeetiline uuring”, Tallinn 2023.

1.4 ÜLDPLANEERINGU NÕUDED

Viljandi linna üldplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71.

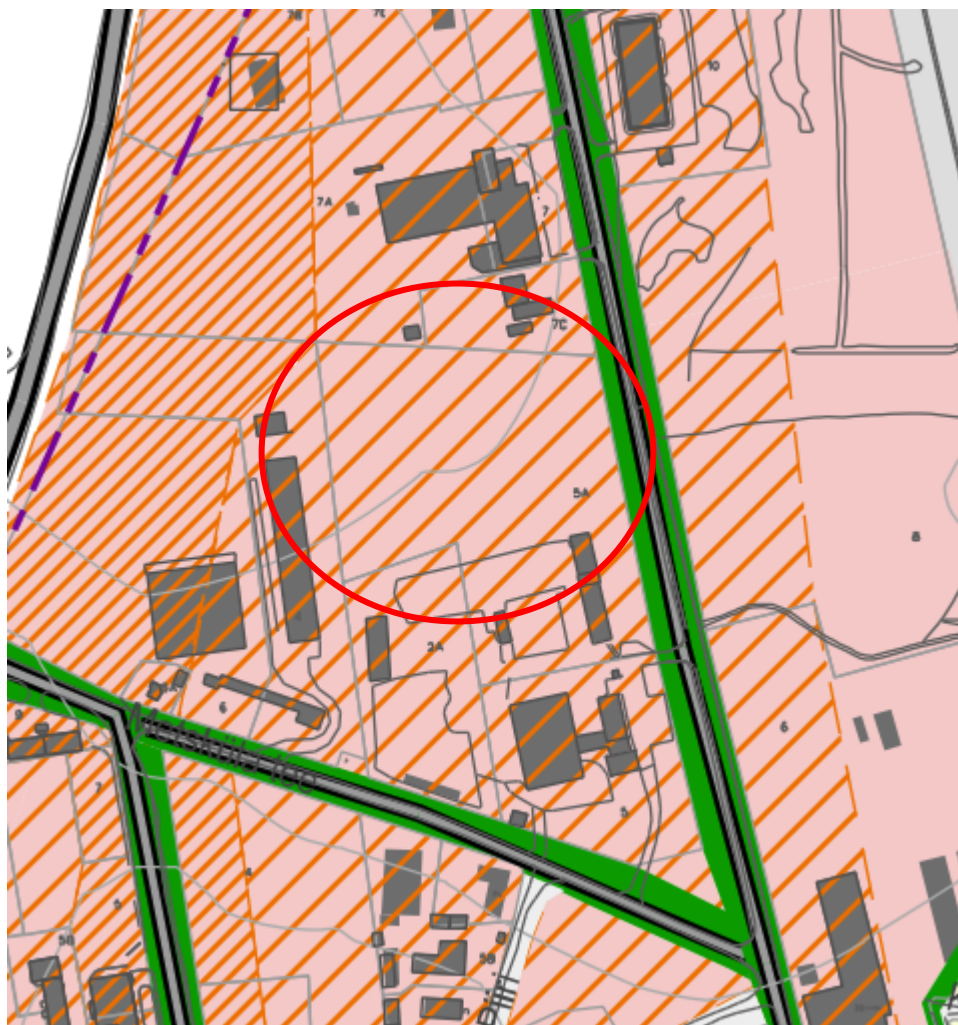
Üldplaneeringu põhilahenduse joonise 1 „**Juhtfunktsioonid**“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud „*Tootmismaa*“ ja selle lisatingimuseks „*Polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina (keelatud juhtfunktsiooni häirimine)*“.

Üldplaneeringu kohaselt on Raua tn olemasolev jaotustänav, mille äärde on ette nähtud rajatav põhijalggrattatee, samuti on ette nähtud suurendada piirkonna bussiliiklust.

Raua tn on üldplaneeringus kavandatud rajada puisteks. Puisteed on üldplaneeringu mõistes ühe- või kahepoolse puuderiviga ääristatud tänavaalad.

Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt arendatava linnaruumi piirkonda.

Üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva töö planeeringualal ei sea.



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

1.5 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal kehtib detailplaneering „Viljandi maakonnas Viljandi linnas Kv. nr. 231 kr. nr. 1 aadressiga Raua tn. 5, kr. nr. 16 aadressiga Raua tn. 5A ja kr. nr. 9 Metsküla tee 2A

detailplaneering“ (koostaja AS VMT Ehitus, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2009-007, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 23.11.2009 korraldusega nr 633).

Planeeringualaga piirneval alal kehtib detailplaneering:

- „Viljandi linna kvartali nr 231 krundi nr 11 Raua tn 7A ja Viljandimaa Pärsti valla Mustivere küla Raua tn 7A maaüksuse detailplaneering“, planeering nr 2002-017, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 30.06.2003 korraldusega nr 508.
- „Viljandis kinnistute Raua tn 7 ja Raua tn 7c detailplaneering“, planeering nr 2019-001, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 16.12.2019 korraldusega nr 583.
- „Viljandis kvartal 100 krundi 12 aadressiga Raua tänav 8 detailplaneering“, planeering nr 2015-009, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 09.05.2016 korraldusega nr 340.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise ruumilise arengu eesmärgiks on kinnistu Raua tn 5b krundijaotuse muutmine ja moodustatavate kruntidele sihtotstarbe, hoonestusla ja ehitusõiguse määramisega luua võimalused tootmispiirkonda uute hoonete rajamiseks.

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Viljandi linnas Raua tänav ja linna ringtee vahelise tööstuskvartali maa-alal, mis on kasutuses äri-, tööstus- ja laoterritooriumina.

Planeeringuala hõlmab kinnistut aadressiga Raua tn 5b (katastritunnus 89701:001:0506). Planeeringuala suurus on 21 788 m². Planeeringualal hoonestus puudub ja ala on olnud pikka aega kasutuseta ja seetõttu võsastunud.

Planeeritavat ala piirab idast Raua tänav maa-ala, lõunast Raua tn 5a kinnistu (katastritunnus 89701:001:0505, katastri maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Raua tn 5 kinnistu (katastritunnus 89701:001:0268, katastri maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 95%, ärimaa 5%). Planeeringualast läände jääb Metsküla tee 4 kinnistu (katastritunnus 89701:001:0505, katastri maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%). Planeeringualast põhja jäävad kinnistu Raua tn 7A (katastritunnus 89718:001:0032, katastri maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 75%, ärimaa 25%) ning kinnistu Raua tn 7C (katastritunnus 89718:001:0017, katastri maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%).

Piirkonnas paikneva olemasoleva hoonestuse üldilme on tööstushoonetele kohaselt lihtsa mahu ja tööstushoonetele omase materjalikasutusega (sandvichpaneel, profiilplekk jms, vanematel hoonetel silikaattellis)

Piirkonna hoonestusele on iseloomulik põhimahtude suund paralleelselt või risti Raua tänavaga. Maa-ala on tasaselt laugjas langusega põhja suunas, kõrguste vahe planeeringuala ulatuses on suurusjärgus 2,5m.

Planeeritaval alal riikliku kaitse all olevaid mälestisi ei paikne.

Väärtuslik kohustusena säilitatav kõrghaljastus planeeritaval maa-alal puudub.

Läbi planeeritava ala kulgevad olemasolevana piirkonna sademevee ärajuhtimiseks lahtised kraavid (läänepiiril ja maa-ala kirdeosas). Planeeritava ala põhjaosa läbivad erinevad tehnorajatised (sademevee kanalisatsioon, kanalisatsiooni torustikud, sidekaabelliin, kõrgepinge õhuliin), millele kohanduvad õigusaktidele vastavad kaitsevööndid.

Alale transpordiga juurdepääs on võimalik planeeringualast idas asuvalt Raua tänavalt. Raua tänav planeeringuala pooltel küljel asub valgustatud kõnnitee, mis tagab ohutu jalakäijate juurdepääsu. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Paala teel vähem kui kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala jääb Tere AS Viljandi tootmisosakonna kui ohtliku ettevõtte ohualasse ja Olerex AS Viljandi tankla ohualasse.

4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.

Planeeringuala asub väljakujunenud tootmisterritoorium kuhu täiendavate hoonete ja rajatiste lisamine ei muuda ala ruumilist olemust.

Planeeritav ala on hästi juurde pääsetav erinevate transpordivahenditega ja ka jalgsi. Ala kavandataval sihtotstarbele kasutamisele võtmiseks ei tule teha suuri investeeringuid tehnovõrkude rajamiseks.

5 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 maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundile ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestuslasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Moodustatavale mõlemale krundile on määratud üks hoonestusala. Hoonestusale on lubatud tootmise, ladustamise või hulgimüügi otstarbelise hoonestuse rajamine.

6 KRUNDI EHITUSÕIGUS

6.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Planeeritud kruntide kasutamise lubatud sihtotstarveteks on tootismaa (TT, lubatud osakaalu protsent kuni 100 %), laohoone maa (TL, lubatud osakaalu protsent kuni 100 %) ja hulgikaubanduse maa (TH, lubatud osakaalu protsent kuni 100 %).

Planeeringualal ei ole lubatud tegevused, millised on kirjeldatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Samuti ei ole lubatud tegevused, millel on krundipiire ületav mõju.

6.2 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 4 eraldiseisvat hoonet ja krundil POS 2 6 eraldiseisvat hoonet.

6.3 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 krundil POS 1 3700 m² ja krundil POS 2 4500 m².

6.4 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 87,00.

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. lipumast) rajamiseks peab olema Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

6.5 HOONETE LUBATUD SÜGAVUS

Planeeringualal on hoonete lubatud sügavus kuni 5 m planeeritud maapinnast.

7 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 mürarikkeid töid, mis võivad häirida piirkonna kontaktvõõndis asuvate elamute elanikke, ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooned.

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

8 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb ehitusprojekti arhitekturse osa eskiisprojekt krundil POS1 kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.
- Planeeringualale ehitatavad hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusaladel seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 6.4). Hoonestusalad on tähistatud joonisel JN100 „Põhijoonis“:
- Planeeritud hoonestusele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Krundi POS 1 hoonestamisel on soovitatav vähemalt üks hoonemahtudest paigutada Raua tn poolsele hoonestusala piirile, et tagada piirkonnale iseloomulik tänavaäärse hoonestuse paiknemine.
- 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 maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 3 korrust. Lubatud on keldrikorrus.
- Uute hoonete katusekalle on lubatud 0° kuni 30°. Katusekalde kavandamisel lähtuda hoone arhitektursest sobivusest piirkonda. Põhjendatud juhtudel, kui lahendusega nõustub Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriamet, on lubatud ka määratust erinev katusekalle;
- Hoonestuse viimistlusmaterjalidele nõudeid ei seata;
- Krundi tootmisterritoorium on soovitatav piirata aiaga. Kruntide Raua tn äärne piire rajada vähemalt 20 m tagasiastega krundi Raua tn poolsest piirist.

- Uue piirde rajamisel krundi piirile tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust. Piirdeaia materjalile nõudeid ei seata. Piirde lubatud suurim kõrgus on 2,0 m maapinnast.
- Krundil POS 2 on keelatud ehitada traattarasid kõrgepingeliini kaitsevööndis,

9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

9.1 TÄNAVATE LIIKLUSKORRALDUS JA KRUNDILE PÄÄS

Planeeritavale maa-alale ei jää avalikke teid ega tänavaid.

Üldist liikluskorraldust piirneval Raua tänaval planeeringuga ei muudeta.

Kruntidele rajatakse juurdepääs transpordile Raua tänavalt vastavalt koostatavale ehitusprojektile.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud illustratiivsena kruntidele eraldiseisvate juurdepääsuteede rajamine. Lubatud on kruntidele pääsud kavandada samast asukohast ühise mahasõiduga. Juurdepääsuteede asukoht täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Kruntidele pääsude kavandamisel teha koostööd Viljandi Linnavalitsuse haljastusspetsialistiga kuna üldplaneeringu järgi on Raua tänav planeeritud puistena.

9.2 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Krundisisene liikluskorraldus kujundatakse lähtudes tehnoloogilistest vajadustest ja lahendatakse ehitusprojektiga. Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänavavalikule maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
- Planeeringualal on nõudena seatud vähemalt 1 parkimiskoht 250 m² hoone(te) brutopinna kohta või erandina lähtudes töötajate arvust. Nõutav parklakohtade arv töötajate arvust lähtuvana oleks üks parkimiskoht vähemalt $\frac{3}{4}$ tootmiskompleksis üheaegselt viibivale töötajale.
- Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses;
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;
- Krundile ehitatava(te)le hoone(te)le tuletõrjevahenditega juurdepääs tagada Raua tänavalt.

Kõrgepingeliini kaitsevööndisse on lubatud liinivaldaja kirjalikul nõusolekul rajada rajatise (teid parklaid, platse, ladustamisalasid jms.) kuni 8 m kauguseni liini äärmisest traadist

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 HALJASTUS

Olemasolevana on planeeritav ala säilitamist vajava väärtusliku kõrghaljastuseta tootmisala.

Planeeringualal kasvav haljastus on looduslikult isetekkeline.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise/likvideerimise kohustust nõudena detailplaneeringuga ei seata.

Samas on seatud planeeringu elluviimiseks nõue, et planeeringuala krundil oleks tagatud kõrghaljastuse olemasoluvähemalt 20% krundi pindalast (protsent arvutada eeldatava täiskasvanud puu võra projektsiooni pindalana). Nõude tagamine olemasoleva juba krundil kasvava kõrghaljastuse või istutatava kõrghaljastusega anda ehitusprojektiga.

Hoonete ja teede-platside alt välja jäävatel krundi osadel näha ehitusprojektis ette rajada roheala ja võimalusel madal- ja kõrghaljastus.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 939 „Puittaimed haljastuses“.

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.

10.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

Krundile sissesõit, parkimiseks planeeritud ala ja krundisisesed muud teed ning platsid kavandada tolmuvaba katendiga.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada ehitusprojektiga.

Sademevesi immutada krundi haljasmaal või juhtida planeeringualale jäävatesse olemasolevatesse/rekonstrueeritavatesse kraavidesse.

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. Tootmisjääkide hoidmine lahendada ehitusprojektiga selliselt, et see ei oleks nähtav vaadetel, mis avanevad Raua tänava maa-alalt.

11 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 tavaolukorras tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest 8 m.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga.

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

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, *„Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”* Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses

(1) Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.

(2) Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.

(3) Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuaatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. ...

12 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

12.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad:

- Teadmata omaniku ja funktsionaalsusega siderajatis;
- Elektrilevi OÜ kõrgpinge elektriõhuliin;
- AS Viljandi Veevärgi kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsiooni torustikud.

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

12.2 VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide POS 1 ja POS 2 ühisveevärgiga liitumine on planeeritud planeeringualaga külgneva Raua tänava maa-alal asuvast ühisveevärgi veetorustikust. Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud ühendus ühisveevärgi torustikuga illustratiivsena.

Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevõrk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga määratakse tegelik liitumispunkt ühisveevärgi torustikuga koostöös ehitusprojekti koostajaga.

12.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Hoonete väline tulekustutusvesi on olemasolevana osalisena saadaval piirkonnas olemasolevatest linna ühisveevärgi hüdrantkaevudest, Planeeringualale lähimad avalikul maal asuvad hüdrantkaevud asuvad Raua tänava maa-alal (HK314, kaugus planeeringualast ca 50 m; HK305, kaugus planeeringualast ca 200 m ja HK306, kaugus planeeringualast ca 160 m) ning Metsküla tee maa-alal (HK206, kaugus planeeringualast ca 170 m; HK296, kaugus planeeringualast ca 190 m). Metsküla tee maa-alal asub ka veevõtukoht (VID6515, kaugus planeeringualast ca 150 m). Nimetatud hüdrantkaevude asukoht on näidatud joonisel ML105 Situatsiooniskeem.

Planeeringualal uute ehitiste rajamisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 kehtestatud „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ seatud nõudeid ja rajada vajadusel täiendavad nõuetekohased veevõtukohtad.

Ühisveevärgi hüdraulilist ressursi ei ole lubatud kasutada hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks, välja arvatud ettevarutud vesi mahutites. Kõik hoonete sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima ühisveevärgist autonoomselt. Negatiivse rõhu tekitamine ühisveevärgis kinnistu veevärgi poolt (näiteks ühisveevärgi survepumpade seiskumine) peab olema välistatud.

Vajalik tulekustutusvee vajadus ja kogus tuleb määrata ja vee tagamine ette näha ehitusprojekti koostamisel.

12.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala kruntide POS 1 ja POS 2 linna ühiskanalisatsiooniga liitumine on planeeritud planeeringuala läbivasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud ühendused ühiskanalisatsioonitorustikuga illustratiivsena.

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevõrk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga määratakse tegelik liitumispunkt ühiskanalisatsiooni torustikuga koostöös ehitusprojekti koostajaga.

Rajatavale krundi POS 1 kanalisatsiooniühenduse torustikule ühenduspunkti krundil POS 2 tuleb tagada talumis ja hooldusvõimalus asjakohase servituudi seadmisega.

12.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Olemasolevana toimub lisaks pinnasesse imbumisele planeeringualalt sademevee kogumine planeeringuala läänepiiril ja ida ning kirdeosas paiknevatesse kraavidesse. Kirdeosa kraavidesse juhitakse ka lähipiirkonna aladelt tulevad sademeveed. Planeeringuala kirdeosas selle põhjapiiril olevast kraavist on Raua tn 7c kinnistule jäävas osas äravool sademevee torustikku, mille kaudu on olemasolevana tagatud sademevee äravool Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia tee ääres paiknevasse eesvoolu.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud piirikraavi rekonstrueerimise või sademevee kollektori rajamise vajadusega ala. Kavandatu realiseerimisel korraldatakse sademevee ärajuhtimise lahendus ja võimaldatakse planeeringuala kirdeosas jäävate kraavide ja soovi korral diagonaalselt planeeringuala läbiva torustiku likvideerimise. Kruntide juurdepääsude kohal rajatakse kraavidele (nende säilimisel, rekonstrueerimisel) truubid.

Planeeritaval alal hajutada sademevesi haljasmaale või sademevee kogumiskraavidesse või rajatavasse kollektoris. Sademevee tahtlik juhtimine naaberkinnistutele (va. piirikraavi) on keelatud. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Sademevee juhtimisel keskkonda, kas immutades pinnasesse või suunates pinnaveekogusse, tuleb arvestada Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud tingimustega ja ehitusprojekti kavandada nende nõuetele vastavuses olevad meetmed.

Ehitusprojekti koostamisel selgitada olemasoleva sademevee kanalisatsiooni (äravoolu ots Raua tn 7c kinnistule jäävas piirikraavi osas) ärajuhitud maksimaalne sademevee kogus arvestades ka sinna juhitava piirkonna sademevee koguseid. Vajadusel rajada krundile sademevee viipemahutid või kasutada kraave sademevee puhvri tekitamisel.

12.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustuse tagamine on kirjeldatud Elektrilevi tehniliste tingimustega nr 467781, mille järgselt:

- Detailplaneeringu ala toide lahendada olemasoleva alajaama 7244:(Viljandi) baasil.
- Nimetatud olemasolevast alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin.
- Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
- Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud elektrikilbi asukohad illustratiivsena. Tegelik elektrikilbi asukoht täpsustatakse kruntidele juurdesõidu ehitusprojekti koostamisel koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

12.7 SIDEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide sidevarustus on planeeritud vastavuses Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 38656157, mille järgselt:

- Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KNT76.
- Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud kruntide sidekanalisatsiooni asukohad illustratiivsena. Tegelik sidekanalisatsiooni asukoht täpsustatakse kruntidele juurdesõidu ehitusprojekti koostamisel koostöös Telia Eesti AS-ga.

12.8 SOOJAVARUSTUS

Vastavuses Viljandi linna kehtiva 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.

Piirkonnas on võimalus kaugküttevõrguga liituda välja arendatud. AS Esro kaugkütte magistraaltorustik paikneb planeeringualaga külgnevana teisel pool Raua tänavat.

Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused liitumiseks ja liitumisel sõlmida liitumisleping.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud kruntide kaugküttevõrguga liitumise asukohad illustratiivsena. Tegelik kaugküttevõrguga liitumise asukoht täpsustatakse kruntidele juurdesõidu ehitusprojekti koostamisel koostöös Esro AS-ga.

Kaugküttevõrguga mitte liitumisel võib kruntide soojavarustuse tagamiseks kasutada ökoloogiliselt puhtaid küttevõtteid (näiteks soojuspumbad) või tehnoloogilist jääksoojust.

13 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

13.1 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.

13.2 MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeritav ala asub olemasolevas tööstuspiirkonnas. Kavandatavad tegevused ei ole suure müra ega vibratsiooni tundlikkusega. Planeeringuala läheduses ei paikne ka müra- või vibratsioonitundlikke objekte (lähimad elamud jäävad 300 m kaugusele).

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 mürähäiringute 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.

13.3 VÄLISÕHU KVALITEET

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

13.4 RADOONIOHT

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus on kõrge või väga kõrge radooniradooniriski väärtus. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2023, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

13.5 ENERGIATÕHUSUS

Planeeritav ala jääb väljakujunenud tööstusalale. Vastavalt ehitusseadustiku §62 lõige 2 punktile 3 ei pea tööstusalal kohaldama energiatõhususe miinimumnõudeid. Sõltumata sellest on soovitus ehitatavad hooned kavandada energiatõhusatena rakendades võimalusel energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

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

15 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1 OHUALAD

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala jääb Tere AS Viljandi tootmisosakonna, mis on kemikaaliseaduse mõistes C kategooria ohtlikkusega ettevõtte, ohualasse.

Tere AS Viljandi tootmisosakond asub Raua tänav 6 krundil, mis asub planeeringualast ca 350m kaugusel. Viljandi linna riskianalüüsi (2015) järgi on ettevõttest lähtuva ohuala ulatus 1100m, millest eriti ohtliku ala ulatus on kuni 328m, väga ohtliku ala ulatus 328 kuni 610m ja ohtliku ala ulatus 610 kuni 1100 m ohukoldest. Ohuks on mürgistus.

Väga ohtlikul alal, kuhu planeeringuala jääb, on avarii korral oht mürgistusele, mis 30 minuti jooksul võib põhjustada kaitsmata isiku eluohtlikke tervisekahjustusi või hukkumist.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses C-kategooria ohtlikkusega ettevõtte Olerex AS Viljandi tankla (ohuala raadius 436 m, ohu tüüp: soojuskiirgus, ülerõhk).Planeeringualal tegutsev isik peab olema ohust teadlik ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks, sh. rakendama ennetusmeetmed ohuolukorras tegutsemiseks.

15.2 EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.2.1 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 seendu 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.

15.2.2 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 Kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

15.3 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuala olemasolevana asuvatele tehnovõrkudele kohaldatakse talumiskohustust kitsendusena tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Planeeritud lahendusega on kavandatud krundi POS 1 liitumine ühiskanaliseerimisega läbi planeeritud krundi POS 2. Rajatavale liitumistorustikule krundil POS 2 seatakse torustike kaitsevööndi ulatuses isiklik kasutusõigus krundi POS 1 omaniku kasuks.

Krundi POS 2 omanik ei tohi takistada krundi POS 1 sademeveete äravoolu Paua tn piirile rajatava sademevee kollektori või lahtise kraavi kaudu Raua tn 7c kinnistu piiril olevasse äravoolu, mille tagamiseks on vajalik sõlmida asjaõiguslik leping või tagada lahend muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel.

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 mittekuutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;

Tagada keskkonna korrashoid.

17 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 kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringulahenduses kirjeldatud tegevuste elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine.

Huutatud isikul tuleb sõlmida Viljandi linnaga haldusleping planeeringualast väljajääval tänava-alal planeeringuga funktsionaalselt seotud ning planeeringu elluviimiseks vältimatult vajalike

rajatiste (krundile pääsud jmt) väljaehitamiseks ja finantseerimiseks. Haldusleping tuleb allkirjastada enne planeeringu kehtestamist.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917