



AULAND

MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152
56 907 858 / info@auland.ee

TÖÖ NR. 202604

HUVITATUD ISIK RRLektus AS

PLANEERIJA Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

PLANEERINGU KORRALDAJA Viljandi Vallavalitsus

I köide

Väluste tee 9 katastriüksuse detailplaneering

Viiratsi alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond

DP376

Tartu 2026

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSD	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
2.3. Vastavus Viiratsi valla üldplaneeringule	6
3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED	6
5. PLANEERINGULAHENDUS	7
5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
5.2. Krundi ehitusõigus	7
5.3. Hoonestusala piiritlemine	8
5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
5.5. Planeeritud haljastus ja heakord	8
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
5.7. Liikluskorraldus	9
5.7.1. Tee maa-ala	9
5.7.2. Parkimislahendus	10
5.7.3. Nähtavuskolmnurgad	10
5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
5.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	11
5.9.2. Veevarustus	11
5.9.3. Tuletõrje veevarustus	11
5.9.4. Reoveekanaliseerimine	12
5.9.5. Sademevesi	12
5.9.6. Elektrivarustus	13
5.9.7. Välisvalgustus	13
5.9.8. Sidevarustus	13
5.9.9. Soojusvarustus	13
5.10. Servituutide seadmise vajadus	14
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	14
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	15
5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas	16
5.12.2. Majanduslikud mõjud	16
5.12.3. Kultuurilised mõjud	16
5.12.4. Sotsiaalsed mõjud	17
5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	17
5.13. Planeeringu elluviimise tingimused	17
6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

GRAAFILINE OSA (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:2000

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Vallavalitsuse 28.04.2026. a korraldus nr 184 Väluste tee 9 katastriüksuse detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus kaubandushoone püstitamiseks.

Viiratsi valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kompaktse asustusega alal ja reserveeritud elamualal, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Elker RMT OÜ poolt 29.05.2026. a mõõdistatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GA991). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Enne kaevetööde teostamist täpsustada maa-aluste tehnovõrkude asukohad ja sügavused. Mõõdistusalasse võib jääda tehnovõrke, mille kohta mõõdistuse koostamise ajal info puudus. Joonise koostamisel on kasutatud Viljandi valla geoarhiivi andmeid ja tehnovõrkude valdajatelt saadud andmeid. Katastriüksuse piirid on saadud Maa- ja Ruumiametist seisuga 17.05.2026. Kihil "PIIR" esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Väluste tee 9 maaüksust, mis asub Viiratsi aleviku idaosas, 24155 Viljandi-Väluste-Mustla tee ja Sõpruse tänava (nr 8920115) ristumiskohast lõunas (vt joonis 1). Tegemist on 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (katastritunnus 89201:002:0012), mille pindala on 4695 m².

Kinnistu on valdavalt tasase reljeefi ning murukattega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75,39 – 76,13 m, välja arvatud ala keskosas paiknev künkas, mille absoluutkõrgus on 77,59 m. Üksikuid puid kasvab kinnistu kesk-, põhja- ja lõunaosas.

E-ehituse platvormi andmetel paikneb planeeringuala keskosas pumbamaja (kaevumaja 12746) ja puurkaev (Viiratsi II ehk Väluste tee pk). Nimetatud hoone on tänaseks kasutusest väljas ning kavatsetakse lammutada. Puurkaev on VEKA (Eesti looduse infosüsteem, EELIS) andmetel likvideeritud.

Juurdepääs kinnistule on tagatud riigiomandis olevalt 24155 Viljandi-Väluste-Mustla teelt, mille kaitsevöönd (10 m) ulatub planeeritava maaüksuse põhjaküljele. Nimetatud kaitsevööndi asukohas on maaüksusele seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks avalikes huvides elektripaigaldise ehitamiseks ja edasiseks talumiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (vt joonis 2). Tehnorajatistest läbivad planeeringuala alla 1 kV elektriõhuliinid ja elektrimaakaabelliin ning veetorustik.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kajastab allolev foto 1 ja joonis 2.



Foto 1. Vaade planeeringualale kirdest (Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto 18.05.2024)

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Väluste tee 9 kinnistuga piirnevate maaüksuste andmed on kajastatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
põhjas	24155 Viljandi- Väluste-Mustla tee	89201:005:0143	100% transpordimaa	194265 m ²	Riigitee (kõrvalmaantee)
läänes	Sõpruse tänav T3	89201:002:0072	100% transpordimaa	1511 m ²	Munitsipaalomandisse kuuluv tänav (Sõpruse II)
idas/lõunas	Sõpruse tn 37	89901:001:0797	100% sihtotstarbeta maa	21 536 m ²	Riigiomand. Maaüksusele on rajatud aiamaad ja kasvuhooned
edelas	Sõpruse tn 31	89201:002:0041	100% elumumaa	1672 m ²	Kinnistul asub üksikelamu abihoonetega

Planeeringuala asub Viiratsi alevikku läbiva põhitänaval, Väluste tee, ääres. Viljandi linna piir jääb planeeringualast ligikaudu 900 m kaugusele. Väluste tee (riigitee nr 24155 Viljandi-Väluste-Mustla tee) aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1750 sõidukit ööpäevas ning lubatud sõidukiirus planeeringualaga piirnevas ulatuses 50 km/h.

Ala on hästi seotud ühistranspordivõrguga. Lähimad bussipeatused (Mäe) asuvad ligikaudu 60 m kaugusel ning tagavad ühendused Mustla, Väluste, Sillaotsa, Mönnaste, Viljandi ja Holstre suundadel. Täiendav samanimeline bussipeatus asub ca 135 m kaugusel.

Planeeringuala vahetus läheduses, teisel pool riigiteed, asub asulasisene jalg- ja jalgrattatee, mis on seotud Viljandi linna kergliiklusteede võrgustikuga. Sõidu- ja kergliiklusteed eraldab pärnapuude rida, mis toimib nii visuaalse kui ka osalise mürabarjäärina.

Planeeringuala asub üleminekuvööndis. Ühelt poolt piirneb ala kompaktse väikeelamupiirkonnaga, teisalt avanevad vaated väikestele aiamaadele kasvuhoonetega ning ulatuslikele põllumassiividele.

Kontaktvööndi põhja- ja lääneosas domineerib 1-2-korruseline väikeelamute hoonestus. Ligikaudu 120 m kaugusel edelas paiknevad kuni 5-korruselised korterelamud ning idas Viiratsi Hoolekandekeskus.

Planeeringuala põhjaküljel asuva väikeelamuala krundistruktuur on korrapärane ning hoonestus järgib ühtset ehitusjoont tänava ääres. Kinnistute keskmine suurus on ligikaudu 1500 m². Läänepoolse väikeelamuala kinnistud varieeruvad enam suuruse ja kuju poolest, kuid hoonestuse paiknemisel on järgitud sarnaseid ruumilisi põhimõtteid, mistõttu piirkond tervikuna mõjub ühtsena.

Erinevatel ajaperioodidel kujunenud piirkonna hoonestuse arhitektuuris esineb teatud mitmekesisus. Seejuures on hoonestus omavahel kooskõlas ning sobitub ümbritsevasse keskkonda. Valdavaks katusetüübiks on viilkatus, kuid esineb ka kelp-, kald- ja lamekatuseid. Välisviimistluses on kasutatud krohvi, puitlaudist ja kivimaterjale. Piiretena esineb puit-, vörk- ja paneelaedade lahendusi, mis sageli on kombineeritud hekkidega.

Viiratsi aleviku keskus paikneb planeeringualast ligikaudu 450 m kaugusel edelas. Keskuses on tagatud mitmed avalikud teenused, sealhulgas vallavalitsuse hoone, lasteaed „Rüblük“, Viiratsi Kool, rahvamaja, raamatukogu, perearsti vastuvõtt ning Coop kauplus pakiautomaatidega.

2.3. Vastavus Viiratsi valla üldplaneeringule

Viiratsi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Väluste tee 9 maaüksus reserveeritud elamualal (E1), kus katastriüksuse sihtotstarvete liikidena on lubatud väikeelamu-maa, ärimaa, haljasmaa ja transpordimaa.

Planeeringuga kavandatakse Väluste tee 9 krundile ehitusõigus kaubandushoone püstitamiseks. Üldplaneeringus on sätestatud, et elamuala põhisihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust. Viiratsi valla üldplaneeringuga moodustavad aleviku maakasutusest valdava osa elamualad. Planeeritava krundi suurus on 4695 m², mistõttu krundi kasutuselevõtt ärilistel eesmärkidel ei muuda üldplaneeringuga määratud elamuala ulatust üle 40%. Detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Võimaldada maa-ala funktsionaalset ja üldplaneeringukohast kasutust;
- Luua eeldused ala korrastamiseks ja atraktiivse väliruumi kujundamiseks;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused ning luua eeldused kaasaegse kaubandus-, toidlustus- ja teenindusfunktsiooniga hoone rajamiseks;
- Tagada maa-alale mugavad juurdepääsud ja kasutusvõimalused ning sidusus olemasolevate liikumisteedega;
- Täiendava haljastuse rajamine aitab siduda uut hoonestust ümbritseva keskkonnaga ning luua privaatsust naaberkinnistute suunal.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Planeeringulahendus vastab kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu tingimustele ning arvestab Viljandi Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustega.
- Planeeritav ehitis on Viiratsi aleviku ja selle lähiasumite elanikkonda teenindav ärihoone, mis laiendab piirkonnas kaubanduslikku mitmekesisust ja kodulähedasi valikuvõimalusi.
- Planeeringuala paikneb ettevõtlustegevuseks soodsas asukohas - elamumaade vahel ja asumi ühe olulisema põhitäna servas. Kavandatava kaupluse paiknemine Väluste tee ääres suunab

sõiduliikluse otse piirkonna põhiliiklustänavale, tagab alale mugava juurdepääsu ning loob soodsad eeldused nii kaupade transpordiks kui ka sõidukite liikumiseks.

- Olemasolevad ning planeeritud jalg- ja jalgrattateed tagavad mugavad juurdepääsud jalakäijatele ja kergliiklejatele. Väluste teel toimiv bussiliiklus võimaldab kauplust mugavalt külastada ka ühistranspordiga liiklejal.
- Arvestades ala nähtavust avalikus ruumis, on oluline, et kavandatav hoone ilmestaks ja täiendaks asulapilti kõrgetasemeliselt ning seda ümbritsev ala oleks korrastatud ja esteetiliselt lahendatud. Piirkonnale omaste ehituslike ja arhitektuuriliste nõuete rakendamine tagab kavandatava hoone sobivuse seda ümbritsevasse keskkonda.
- Detailplaneeringu lahendusega luuakse eeldused ala intensiivsemaks kasutuselevõtuks.
- Ärihoone kavandamine loob võimalusi uute töökohtade tekkeks.
- Piirkonda täiendava ärihoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust sõitudeks kaugematesse kaubanduspunktidesse, vaid need on võimalik soetada jalgsikäigukauguselt.

Planeeringulahendus on kooskõlas ümbritseva ruumilise keskkonna, olemasoleva hoonestusstruktuuri ning piirkonna funktsionaalse arengusuunaga.

Kavandatav hoonestusmaht on sobitatud piirkonna mõõtkavaga ega põhjusta olulist visuaalset ega funktsionaalset konflikti olemasoleva keskkonnaga.

Tulenevalt eeltoodust võib järeldada, et planeeringulahendus on piirkonda sobiv, toetab olemasoleva asustusstruktuuri jätkusuutlikku arengut ning aitab kaasa kvaliteetse ja sidusa elukeskkonna kujunemisele.

Viiratsi valla üldplaneering lubab elamuehituse laienemist Viiratsi alevikus ja selle lähialadel veelgi, mistõttu on kaupluse rajamine piirkonda otstarbekas.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta Väluste tee 9 krundi piire.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala – 4695 m²;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa;
- 3) hoonete suurim lubatud arv – 1 põhihoone;
- 4) hoone suurim lubatud ehitisealune pind - 900 m²;
- 5) hoone suurim lubatud kõrgus – 9 m.

Krundi ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

Olemasolev pumbamaja ja sellega seotud rajatised kuuluvad likvideerimisele.

5.3. Hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib püstitada ehitusõigusega lubatud hoone ja rajatised (s.h ehitusloa/ehitusteatisel kohustuselised ehitised). Hoonestusala on kavandatud väljapoole riigitee kaitsevööndit. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalas on lubatud teede, parkla ja haljastuse rajamine.

Kavandatud hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud kaupluse soovituslik asukoht. Kavandatud hoone suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud ärihoone arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel nr 4.

Ehitise tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid. Hoone värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumpad, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse nii, et need ei oleks avalikust tänavaruumist vaadeldavad ega põhjustaks häiringuid möödujatele ega elamukruntidele (müra, heitgaasid vms).

Hoone +/- 0,00 täpsustatakse ehitusprojektiga.

5.5. Planeeritud haljastus ja heakord

Planeeringuala haljastuslahenduse eesmärk on kujundada kauplusehoonet ümbritsev kvaliteetne ja piirkonda sobituv väliruum, tagada hoone vaadeldavus riigiteelt ning leevendada erinevate maakasutusfunktsioonide kokkupuutest tulenevaid võimalikke häiringuid.

Detailplaneeringu joonistel kajastatud haljastuslahenduse kohaselt on krundi pindalast üle 50% kaetud haljastusega, millest kõrghaljastuse osakaal moodustab vähemalt 10%.

Valdav osa kõrghaljastusest on kavandatud kauplusehoone lõuna-, ida- ja läänepoolsele, kus see toimib haljastuspuhvriks erineva kasutusotstarbega alade vahel ning aitab vähendada müra, tolmu ja valguse levikut naaberlades. Haljastusega on liigendatud ka parkimisala ning varjatud kauba laadimis- ja teenindusala vaadeldavust avalikust ruumist.

Madal- ja/või kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- nähtavuskolmnurkades nähtavuse säilitamisega;
- võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puu- ja põõsaliike;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- soovitatav on kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;

- haljastuse kavandamisel juhinduda standardist EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*.

Uushaljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoonestamisega.

Planeeritud juurdepääsuteelt, parkimisalalt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada planeeringuala sees või korraldada selle äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ja kavandatud haljastus ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist, sh parkimiskohtade kasutamist ega halvendada nähtavust krundilt väljasõidul.

Jäätmete kogumise Väluste tee 9 krundil korraldab krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/mahutid. Sorteeritud jäätmete kogumispaike on ette nähtud krundi idaküljele, kauba laadimisala juurde, kuid selle asukoht täpsustatakse hoone projektiga. Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale*¹. Heakorra tagamisel tuleb järgida valla heakorranõudeid.

Piirde rajamine planeeringualale on lubatud olemasoleva elamukinnistuga (Sõpruse tn 31) piirneval küljel ja planeeritud hoone kaubalaadimiskoha varjamiseks. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Piirdeaeda on lubatud kombineerida hekiga, mille kõrgusele piirangut ei seata.

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualale pinnase juurdetoomine või eemaldamine ei tohi halvendada naabermaaüksuste kasutust ja säilitatavate puude kasvutingimusi. Vertikaalplaneerimine teostada viisil, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projekteerimise käigus naaberkrunte arvestavalt.

5.7. Liikluskorraldus

5.7.1. Tee maa-ala

Planeeringuala põhja-kirdeosale ulatub riigitee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast kuni 10 meetrit. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt ristumiskohalt riigitee km 0,599.

Planeeringulahendusega on ette nähtud uued jalg- ja jalgrattateede ühendused kaupluse sissepääsust Mäe bussipeatuseni ning olemasoleva kergliiklusteeni teisel pool Väluste teed (vt joonised 3 ja 4). Kavandatud ühendused parandavad piirkonna liikumisvõimaluste sidusust ning soodustavad igapäevaste käikude tegemist jalgsi ja jalgrattaga. Ruumiliste piirangute tõttu ei ole Mäe bussipeatuseni planeeritud jalg- ja jalgrattatee puhul võimalik tagada sõidutee ja kergliiklustee vahele normikohase laiusega ohutusriba. Seetõttu tuleb kergliiklustee sõiduteest eraldada äärekiviga, kusjuures äärekivi kaugus sõiduteepoolsest servast peab olema vähemalt 0,5 m. Kavandatud jalg- ja jalgrattateede väljaspool planeeringuala nähakse ette avalik kasutus ja üleandmine Viljandi vallale.

¹ Viljandi Vallavolikogu poolt 26.10.2023. a vastu võetud määrus nr 45

Teede projekteerimisel tuleb ette näha sile kõvakate ning arvestada erivajadustega inimeste, puuetega inimeste ja lapsevankritega liiklejate vajadustega. Teede asukohad, laiused ja katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Hoone kaubalaadimis- ja jäätmekäitlusala on kavandatud krundi idaküljele, kus selle võimalik mõju ümbritsevatele elamutele on minimaalne ning ala nähtavust avalikust ruumist on võimalik piirata. Kaubaveod ajastatakse väljapoole tipptunde, et vältida parklas sõidu- ja kaubaautode väiksem üheaegne manööverdusvajadus ning tagada ala mugavam ja ohutum kasutus kõigile.

5.7.2. Parkimislahendus

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei lubata. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 *Linnatänavad* standardis toodud kaupluse normatiivile. Tulenevalt asjaolust, et planeeritud hoone paikneb nii väikeelamute kui ka korterelamute ala naabruses, on lähtutud nimetatud alade parkimismotiivide keskmisest näitajast ehk võetud aluseks üks parkimiskoht 40 m² suletud brutopinna kohta. Väluste tee 9 krundil on näidatud 23 sõiduauto parkimiskohta, millest üks on ette nähtud invasõidukile. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on illustreerivalt tähistatud kavandatud parkimiskohad. *Ehitusseadustiku* § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 kohaselt tuleb sellise mitteamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Eelnevast tulenevalt on parklasse kavandatud valmisolek viie elektriauto laadimiskoha rajamiseks.

Planeeritud hoone sissepääsu lähisteel on kavandatud kümme jalgrataste parkimiskohta. Standardi kohaselt on jalgrataste parkimiskohtade vajadus kaupluse puhul 1/150 (st 6 parkimiskohta), kuid vähim lubatud parkimiskohtade arv on 10. Jalgratast peab saama hoiuraami külge lukustada.

Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parkla ning kaubalaadimisala konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud ehitise suletud brutopinna tegelikule väärtusele, hoone asetusele hoonestusallas ja selle sissepääsude paiknemisest lähtuvalt.

Planeeringuala võimalik liiklusskeem ja parkimislahendus on kajastatud joonisel 4.

5.7.3. Nähtavuskolmnurgad

Riigitee ristmikul on hinnatud nähtavust vastavalt kliimaministri 17.11.2023. a määrusele nr 71 „*Tee projekteerimise normid*“ lisa 2 joonisele 8. Vastavalt määruse § 24 lg 4 kohaselt tee lõikumisel kinnistule juurdepääsu teega, võib olenemata liikluskorraldusest lähtuda peatumiskohustusega ristmikule esitatud nähtavuse nõuetest. Planeeringuala juurdepääsuristmikul, kus liituva tee liiklussagedus võib olla üle 100 sõiduki ööpäevas, on liitumisnähtavuskolmnurk mõõtudega 5 x 105 m. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud ehitis paikneb naaberkinnistu ehitisest kaugemal kui 8 meetrit. Planeeritud hoonestusala asub Väluste tee 9 krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel. Lähim naaberkinnistu hoone (aadressil Sõpruse tn 31) paikneb planeeritud hoonestusala ca 12 m kaugusel.

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuulub planeeritud kaubandushoone IV kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tuleohutusklass on TP3. Täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeeritud lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus (vt joonis 5).

5.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal paiknev pumbamaja ning sellega seotud veetorud ja elektri madalpingekaabel kuuluvad likvideerimisele. Krundil asuv puurkaev on suletud ehk puurkaevu metallist manteltoru on kogu ulatuses (ca 200 m) täidetud betoonseguga (tamponeeritud).

Väluste tee 9 maaüksusel asub kasutuses olev ühisveevärgi torustik, mis varustab joogiveega planeeringualast lääne pool asuvat elamute gruppi ning ida pool asuvat Viiratsi aleviku piirkonda. Lisaks läbivad krundi madalpingekaablid ja -õhuliinid. Sõpruse tänava servas ulatuvad planeeringualale kaks tänavavalgustusposti.

5.9.2. Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viljandi Veevõrk poolt 20.07.2026. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/186-1.

Detailplaneeringuga tagatakse olemasoleva ühisveevärgi torustiku toimivus. Selleks viiakse krundi läbiv veetorustik krundi piiridest välja avalikult kasutatavale maale.

Väluste tee 9 krundi veevarustus on kavandatud Sõpruse tänavale rajatavast ühisveevärgi torustiku liitumispunktist.

5.9.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus vastavalt *tuleohutuse seadusele* ja selle alusel kehtestatud nõuetele.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10² § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Määruse § 7 lg kohaselt määratakse hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni järgi, kusjuures arvestatakse üle 200 m² suuruste tuletõkkesektsioonidega. Nõutav veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringualale lähim maa-alune tuletõrjehüdrant asub ca 100 m kaugusel Väluste tee ja Sakala tänava ristmikul (vt joonis 3). Veevõtukoha garanteeritud mõõtmata vooluhulk on 10 l/s. Kokkuleppel vee-ettevõtjaga võib nimetatud hüdranti kasutada krundile kavandatud ehitise tulekustutusvee tarbeks.

² Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Projekteerimise käigus tuleb korraldada hüdrandi tegeliku vooluhulga mõõtmine. Juhul kui hüdrandi vooluhulk ei vasta ehitise nõutavale tulekustutusvee vooluhulgale, tuleb puudujääv tulekustutusvee kogus tagada planeeringuala piires täiendava nõuetekohase tuletõrje veevarustuse lahendusega. Tuletõrje veevarustuse lõplik lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusest ja hoone tuleohutuslahendusest.

Ühisveevärgi hüdraulilise ressursi otsene kasutamine ehitise tulekustutussüsteemi toimimiseks ei ole lubatud (v.a ettevarutud vesi krundile kuuluvates mahutites). Kõik ehitisesised tulekustutussüsteemid peavad toimima autonoomselt ja selliselt, et negatiivse rõhu tekitamine ühisveevärgi torustikus oleks välistatud.

5.9.4. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viljandi Veevärk poolt 20.07.2026. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/186-1.

Reovee ärajuhtimiseks on planeeringualaga piirnevale avalikult kasutatavale Sõpruse tänavale kavandatud ühiskanalisatsiooni reoveetorustiku ehitus. Uus trass ühendatakse tänaval asuva olemasoleva isevoole kanalisatsioonitorustikuga. Väluste tee 9 krundi reovee kanaliseerimine on ette nähtud Sõpruse tänavale rajatava ühiskanalisatsiooni torustiku liitumispunktist.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitisest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

5.9.5. Sademevesi

Krundi kõvakattega pindadel tekkiv sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonest eemale, juhitakse kallete abil restkaevudesse ja suunatakse rohealale, kus see krundisiseselt pinnasesse immutatakse. Sademevett võib kasutada ka tarbeveena. Kõvakattega pindadelt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹ kehtestatud nõuetele. Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil vastavalt *Veeseaduse § 129* nõuetele. Vajaduse korral tuleb sademevesi enne pinnasesse immutamist puhastada. Sademevee puhastamise vajadus ja sobiv puhastuslahendus määratakse projekteerimise käigus.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni (ka ilma torustikuta nt pinnapealselt tänavale või tänaval asuvasse kaevu) on keelatud. Vaid piiratud koguses (näiteks immutussüsteemi ülevool) on lubatud sademevee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni sademeveetorustiku kaudu. Selleks on vajadusel ette nähtud ülevoolukaev ja sademeveetorustiku orienteeruv asukoht krundi edelaküljel.

Sademevee lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus koos vertikaalplaneerimisega. Välistada tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5.9.6. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 17.08.2026. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 518957.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud alajaama 6880:(Viljandi M) madalpingefiidri F1 baasil. Väluste tee 9 krundi idanurka on kavandatud jaotus- ja liitumiskilp, mis on aastaringsest vabalt teenindatavad. Fiidri F1 toitekaabel on kinnistule õhuliini toiteks juba paigaldatud. Uus liitumine on ette nähtud olemasoleva kaabli toitele. Kaablile teostatakse sisselõikekoht uue jaotus- ja liitumiskilbi paigaldamiseks. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hooneni on kavandatud maakaabliga.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse.

Krundi hoonestusalal paiknev õhuliin vajab ümberpaigutamist ja uue perspektiivse 0,4 kV trassi kavandamist. Selleks on planeeringuala lääneküljele osaliselt ette nähtud elektri õhuliini ja riigiteepoolsele küljele maakaabli paigaldamine.

Vajalik on teostada krundil paikneva endise pumbamaja tarbijakaabli tööst väljaviimine alajaama 6880:(Viljandi M) 0,4 kV fiidril F5.

Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, esitab klient Elektrilevi OÜ-le asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.9.7. Välisvalgustus

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

5.9.8. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 24.07.2026. a koostatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 40358749.

Telia Eesti AS sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks on vajalik sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust F42H21_J01. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.9.9. Soojusvarustus

Planeeringuala asub väljaspool Viiratsi kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus lahendatakse lokaalküttega. Planeeritud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääksoojuse abil. Täiendavalt on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

5.10. Servituutide seadmise vajadus

Allolevas tabelis 2 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Tabel 2. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Väluste tee 9	Olemasoleva elektri madalpingekaabli ja tänavavalgustite isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli ja tänavavalgustite valdaja	Tagada elektrivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud elektri madalpinge õhuliini isiklik kasutusõigus	Õhuliini valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektrivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud elektri madalpinge maakaabelliini isiklik kasutusõigus	Maakaabelliini valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektrivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud veetrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	Veetrassi valdaja – AS Viljandi Veevärk	Tagada ühisveevarustuse toimimine ning torustiku rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus kaitsevööndi ulatuses trassivaldaja kasuks
Sõpruse tn 31	Planeeritud elektri madalpinge õhuliini isiklik kasutusõigus	Õhuliini valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektrivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud veetrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	Veetrassi valdaja – AS Viljandi Veevärk	Tagada ühisveevarustuse toimimine ning torustiku rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus kaitsevööndi ulatuses trassivaldaja kasuks
Sõpruse tn 37	Planeeritud veetrassi isiklik kasutusõigus	Veetrassi valdaja – AS Viljandi Veevärk	Tagada ühisveevarustuse toimimine ning torustiku rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus trassivaldaja kasuks
24155 Viljandi-Väluste-Mustla tee	Planeeritud jalg- ja jalgrattateed	Jalg- ja jalgrattatee valdaja	Tagada teede rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus tee valdaja kasuks
	Planeeritud teeületuskoht	Teeületuskoha valdaja	Tagada teeületuskoha märgistamise ja hooldustööde tegemise võimalus valdaja kasuks

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- varustada hoone tulekahju- ja/või valvesignalisatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne olulisi looduskaitsealuseid objekte ega ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte ja ette nähtud tegevustega ei kaasne eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Võimalikud häiringud avalduvad peamiselt ehitusperioodil. Nende mõjude ulatus on eeldatavalt väike ning piirneb peamiselt planeeringualaga ja selle vahetu ümbrusega. Seetõttu võib eeldada, et kavandatud tegevusega ei kaasne pikaajalist negatiivset keskkonnamõju.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Transpordiamet ei võta tee omanikuna kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

Hoone projekteerimisel ja kasutamisel tuleb rakendada meetmeid, mis vähendavad tehnoseadmete ja välisvalgustuse kasutamisest ning kauba laadimisest tulenevaid võimalikke häiringuid läheduses paiknevatele elamutele. Müratõkked tekivad tehnoseadmetest (soojuspumbad, kliima- ja ventilatsiooniseadmed jms) ning kauba laadimisala tuleb võimaluse korral paigutada elamute suhtes hoone varjatud küljele, kasutades hoonet ennast müratõkkena. Tehnoseadmete valikul eelistada madala müratasemega seadmeid. Hoone kasutamisest ja tehnoseadmete tööst tulenev müra ja vibratsioon ei tohi elamute juures ületada kehtivaid normtasemeid.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandushoone, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool riigitee kaitsevööndit ehk riigiteest vähemalt 10 m kaugusel. Illustreeriva lahenduse kohaselt asub kavandatud hoone riigitee servast vähemalt 30 meetri kaugusel. *Vastavalt määruse Välisõhus leviva müra normtasemete ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra kategooriatele võib planeeritud hoone liigitada IV kategooria hulka, mille kohaselt on lubatud päevase liikluse müra piirväärtuseks 65 dBA (hoone teepoolsele küljele 70 dBA) ja öösel 55 dBA (hoone teepoolsele küljele 60 dBA). Planeeritud hoone toimib müratõkkena selle lääne- ja edelaküljele jäävate elamute suhtes.

Krundi valdaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele ja *Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale* või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Hoone projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt allolev punkt 15.12.1).

5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse *Eesti pinnase radooniriski kaardile* asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m³). Radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegeliku radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetses ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

5.12.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud mõjud nii kohalikele omavalitsusele, piirkonna elanikele kui ka ettevõtluskeskkonnale. Planeering loob võimaluse uue kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone rajamiseks, mis aitab mitmekesistada piirkonnas pakutavaid teenuseid ning parandada nende kättesaadavust kohalikele elanikele. Lisaks loob kavandatud ärihoone uusi töökohti elukohtade lähedal.

Detailplaneeringu realiseerimine toob kaasa olemasoleva maa-ala efektiivsema kasutuse, suurendab piirkonna atraktiivsust ning toetab läheduses asuvate kinnistute kasutusväärtuse kasvu.

Planeeringuala kasutuselevõtt kaubandushoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kauplusehoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks kaugematesse kaubanduspunktidesse.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

5.12.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoone rajamisel oleks negatiivne kultuuriline mõju. Samuti ei kavandata planeeringuga tegevusi, millel oleks negatiivne mõju piirkonna väljakujunenud identiteedile.

5.12.4. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Planeeringulahendus toetab hästi ligipääsetava ja turvalise keskkonna kujunemist. Kavandatud on sõidukite ja jalakäijate juurdepääsud, parkimiskohad, võimalikud kõnniteed ning jalgrattaparkla, mis parandavad erinevate kasutajagruppide liikumisvõimalusi ja hoone kasutusmugavust. Samuti soodustab kaubandushoone rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale on eeldatavalt mõõdukad ning valdavalt lokaalse iseloomuga. Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna ja maastiku muutuse, kus loodusliku pinnase osakaal väheneb ning inimtegevuse mõju suureneb.

Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Planeeringu koostamisel on arvestatud täiendava kõrghaljastuse rajamise vajadusega. Uue haljastuse rajamine krundi servaaladele aitab pehmenendada hoonestuse ja parkimisala visuaalset mõju ning säilitada piirkonna rohelist iseloomu.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Hoone paiknemine elamutest jalgsikäigutee kaugusel aitab vähendada sõidukitest tingitud müra ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et selle kütmisel õhusaaste ei suurene.

5.13. Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel.

Planeeringu elluviimise tegevuskava ning järjekord on järgmine:

1. maakorraldustoimingud;
2. pumbamaja lammutamine;
3. Väluste tee 9 krundil pinnase radoonisisalduse mõõtmine hoone ehitamise asukohas;
4. planeeringukohastele rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projektide koostamine;
5. Väluste tee 9 krundi hoonele ehitusloa väljastamine ning projekteerimine;
6. detailplaneeringukohase hoone ning rajatiste ehitus- ja rajamistööde samaaegne teostamine:
 - krundiväliste tehnovõrkude rajamine;
 - krundiväliste avalikuks kasutamiseks ette nähtud jalg- ja jalgrattateede ning nendega seotud rajatiste väljaehitamine;
 - Väluste tee 9 krundile rajatiste rajamine ja hoone ehitamine. Krundi igakordne omanik kohustub hoone välja ehitama ehitusloaga projekti alusel koos tehnovõrkude (sh sademeveelahendusega), juurdepääsute, kõnniteede, parkimiskohtade,

välisvalgustuse ja haljastusega. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele;

7. hoonele kasutusloa väljastamine, mille eelduseks on välja ehitatud ja kasutusloa/-teatise saanud rajatised.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb arendajal hüvitada.

6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / kinnistu omanik	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse / nõusoleku sisu
1.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
2.	Transpordiamet				
3.	Terviseamet				
4.	Maa- ja Ruumiamet				
5.	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm	04.09.2026 nr 7288505521	Lisade digifailis	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Elektrivõrgu ümbertõstmiseks esitada taotlus ümberehituseks ning sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks leping.
6.	Telia Eesti AS	Remo Toodo	02.09.2026 nr 40423721	Lisade digifailis	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
7.	AS Viljandi Veevärk				