

Planeeringu algataja / korraldaja: Viljandi Linnavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

Planeerija: Merlin Kark, maastikuarhitekt, diplom MD 002914

Töö nr: DP-EX170224

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Tel : 52 33943

Reg.nr.14390312

MTR EEP004076

Viljandi linnas asuva Pirni tn 3 maaüksuse detailplaneering

Stadium: Detailplaneering

07.06.2024

TÖÖ KOOSTAJAD :

Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Planeerija Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4.	Planeerimisettepanek	5
4.1	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	7
5.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
6.1	Detailplaneeringu lahendus	8
6.2	Ehitusõigus	9
6.3	Likvideeritavad objektid	9
6.4	Ehitistevahelised kujud	9
6.5	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	11
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	11
6.	Tehnovõrgud	11
7.1	Veevarustus	12
7.2	Reoveekanaliseerimine	12
7.3	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
7.4	Soojavarustus	12
7.5	Elektrivarustus	12
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	13
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	13
7.	Keskkonnakaitse abinõud	14
8.	Servituudid, kitsendused	15
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	15
10.	Planeeringu rakendumine	15
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	16

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Viljandi Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Pirni tn 3 maaüksusele on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 21. august 2023.a korraldusega nr 719 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on 100% elamumaa sihtotstarbega Pirni tn 3 maaüksuse ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Viljandi linnas Pirni tn 3 (89707:002:0600) maaüksus, pindalaga 693 m². Pirni tn 3 kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 8971120 Pirni tänavalt.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline võimalik tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Joonistel kujutatud tehnorajatiste, üksikpuude ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viljandi Linnavalitsuse 21.08.2023. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 719 ning korralduse lisa;
- Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010. a otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneering;
- Viljandi maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/75);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

4. Planeerimisettepanek

4.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Pirni tn 3 kinnistu 100 % elamumaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 693 m², mis on õuemaa. Planeeringuala

kirdeosas on olemasolev abihoone. Lõunapoolsest küljest piirneb planeeringuala 8971120 Pirni tänavaga. Alal on olemasolev elektriliitumine ning sidevõrk. Juurdepääs planeeringualale on lõunapoolsest küljest, 8971120 Pirni tänavalt. Pirni tn 3 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 69,00-71,00. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Põltsamaa tee 10 kinnistuga (89707:002:0840) 100% elamumaa (pindala 754 m² s.h., õuemaa 754 m². Kinnistul asub üksikelamu.
- Loodest Põltsamaa tee 8 kinnistuga (89707:002:0620) 100% elamumaa (pindala 769 m² s.h., õuemaa 769 m². Kinnistul asub üksikelamu ning abihoone.
- Kirdest Vabarna tn 6 kinnistuga (89707:002:1040) 100% elamumaa (pindala 741 m² s.h. muu maa 47 m² ja õuemaa 694 m²). Kinnistul asub üksikelamu.
- Idast Pirni tn 5 kinnistuga (89707:002:0980) 100% elamumaa (pindala 1067 m², s.h. õuemaa 950 m² ja muu maa 117 m²). Kinnistul asub üksikelamu ning abihoone.

- Lõunast Pirni tänavaga (89701:001:0167) 100% transpordimaa (pindala 5034 m² s.h. õuema 2598 m² ja muu maa 2436 m²). Kinnistul puudub hoonestus.
- Läänest Põltsamaa tee 6 kinnistuga (89707:002:0001) 100% elamumaa (pindala 892 m², s.h. õuema 892 m².) Kinnistul asub üksikelamu ning abihoone.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Viljandi linnas, linna kirdeosas, Peetrimõisa aedlinnas. Planeeringuala on hoonestatud ühe abihoonega, õuema ning osaliselt kaetud viljapuudega. Kinnistu teepoolses osas on üksikud puud. Planeeringuala ümbritsevad elamumaad olemasolevate üksikelamute ning abihoonetega. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Pirni“ asub Põltsamaa teel, ca 190 m kaugusel planeeringualast



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. Pirni tn 3 kinnistu märgitud punase piirjoonega. (allikas: Maa-amet)

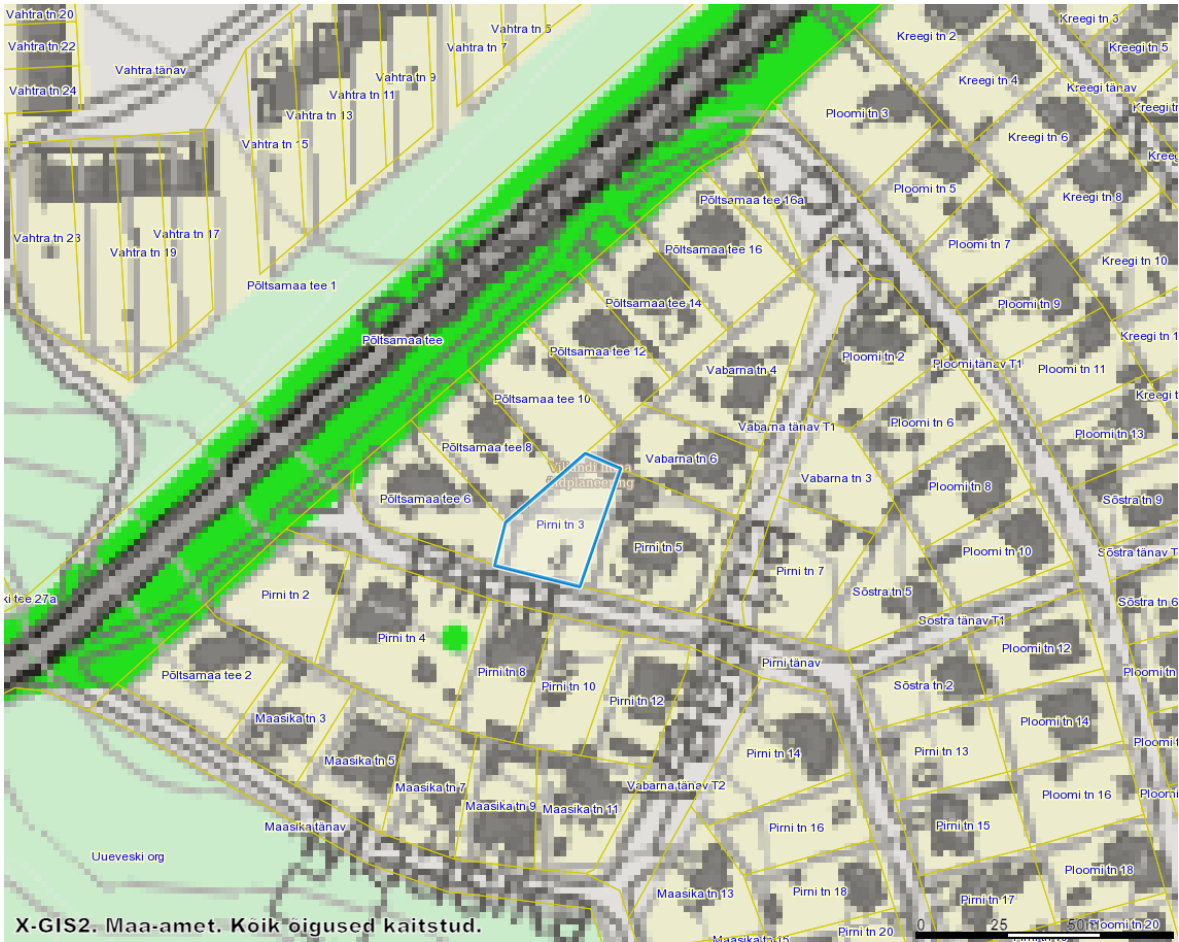
5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010. a otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt asub Pirni tn 3 kinnistu tiheasustusalal, väikeelamumaal (EV). Miljöölade kaardi kohaselt asub planeeringuala kaitstava elukeskkonna alal, mille kohaselt on kaitstav elukeskkond väljakujunenud tänavastruktuuri ja linnalise koosluse ulatuses ühtse hoonestusega elamumaade ala. Linnaruum moodustab ühtse väljakujunenud tänavapildiga terviku. Uute hoonestusalade ja funktsioonide määramisel

arvestatakse piirkonna linnalise koosluse tiheduse komponente ning tagada tuleb antud piirkonnale omane ühtse arhitektuurse keskkonna säilimine.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Viljandi linna üldplaneeringuga.

Maa-ala on piiritletud elamualadega. Planeeringu realiseerumine sobituks linnalisse kooslusesse ning ühtsele elamumaade alale.



Joonis 3. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinise joonega. (allikas: Maa-amet)

5. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1 Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringu lahendusega Pirni tn 3 maaüksuse piire ei muudeta.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Krundi nimi	Krundi pindala (m²)	Sihtotstarve
-------------	---------------------	--------------

Planeeringu eelne		
Pirni tn 3	693	100% elamumaa
Planeeringu järgne		
Pirni tn 3	693	100% elamumaa

6.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete lubatud arv krundil; 7) katusekalle kraadides 8) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala m ²	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone	Katuse-kalle kraadides	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Korruselisus elamu/abihoone
Pirni tn 3	693	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,0 m/5m	1/3	5-40	200	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pirni tn 3 maaüksusel ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Pirni tn 3 maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku

puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.5 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks on antud Viljandi Linnavalitsuse korraldusega 21 august nr 719 Kinnistu Pirni tn 3 detailplaneeringu algatamine. Detailplaneeringu joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) on esitatud põhimõtteline võimalik tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Joonistel kujutatud tehnorajatiste, üksikpuude ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Planeeritava hoonestuse hea ning ümbruskonda sobiva arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna peaarhitektiga. Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Sõidukite ja jalgsi juurdepääs krundile planeeritud Pirni tänavalt. Krundi tagapiiridel on lubatud tulemüüri lahendatav piiriäärne abihoonestus ühekaldelise pultkatusega. Põhihoone katusekuju ja -kallete valikul lähtuda Pirni tänaval väljakujunenud olemasolevast olukorrast. Eelistada madalakaldelist viil- või lamekatust.

Arhitektuurilised tingimused

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, SBS kate vm alaga ühtivad materjalid.
- Kavandatav üksikelamu planeerida peafassaadiga Pirni tänava poole.
- Elamu tuleb liigendada Pirni tänava väljakujunenud hoonestuse järgi. Dominandiks peab olema üksikelamu elamispinda sisaldav põhimaht.
- Vajalikud abihooned planeerida krundi sisealale.
- Katusekalle 5°-40°.
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,0 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m, arhitektuuriselt sobivana projekteeritavate hoonetega.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud Pirni tänavalt, planeeringuala lõunaküljelt. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et tänavamaal parkimine ning tagurdamine oleks välistatud. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

6.7 Haljastus, pürded ning vertikaalplaneerimine

Katastriüksusel kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust, kuid soovitatav on maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus ei jää ette hoonete ning tehnovõrkude rajamisele. Haljasala osakaal kinnistu pindalast peab olema minimaalselt 30%, sealhulgas kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10% kinnistu pindalast (arvestades täiskasvanud puu võra projektsiooni maapinnal).

Maaüksus on lubatud piirdega piirata, maksimaalselt 1,5 meetri kõrgusena. Piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alale ulatub sideõhuliin, elektrimaakaabelliin ning on olemas liitumiskilp. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas on olemasolev Viljandi linna ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus kavandatakse liitumisega ühisveevärgiga. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in).

7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas on olemasolev Viljandi linna ühiskanaliseerimisüsteem. Kanaliseerimiselahendus tuleb kavandada liitumisega ühiskanaliseerimisega.

7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeveet ei tohi juhtida tänava alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele.

Sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Planeeringualal on soovitatav rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

7.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavaid küteliike nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks soojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugel, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Kinnistul on olemasolev elektrimaakaabelliin ning liitumiskilp.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikese paneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualal Telia sideliinirajatised puuduvad. Olemasolev sideõhuliin. Sideühendus on võimalik kinnistu ees olevast sidepostist P_PMO061 vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 38826512.

7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

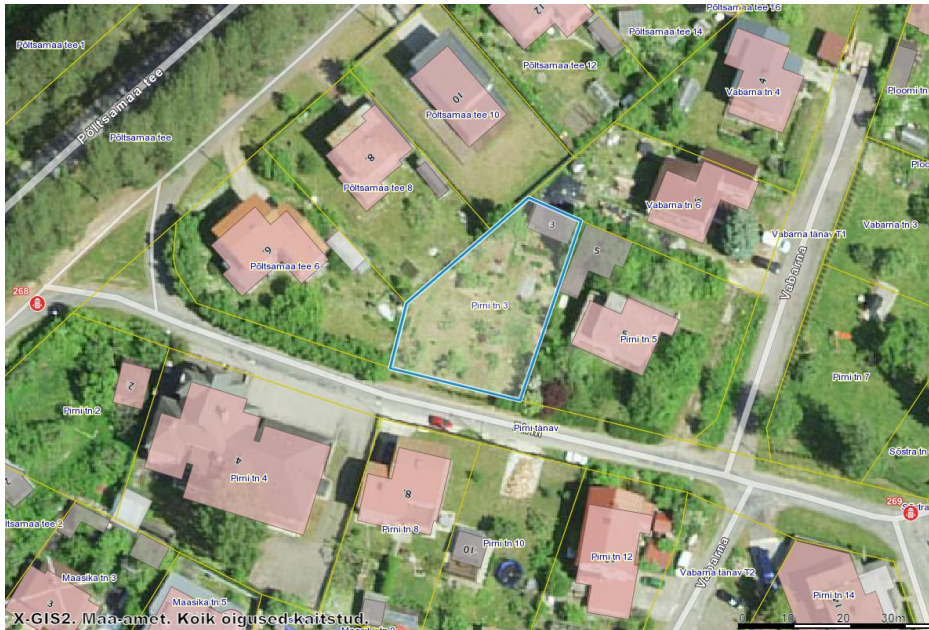
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,0 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 200 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal, kus on olemasolev tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 70 m kaugusel, hüdrant nr 268, VID 3659. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 4. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Punasega märgitud hüdrant ning sinise joonega Pirni tn 3 kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal pole keskkonnoahtlikke objekte, see ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala ühegi kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Viljandi linna jäätmekavale 2021-2026 ja Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud

paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Servituudid, kitsendused

Planeeringualale ulatub olemasoleva elektrimaakaabelliini ja sideõhuliini kaitsevöönd.

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

10. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- Katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Viljandi linnal õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis