PROJEKTIKODA

Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneering

Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2018-003

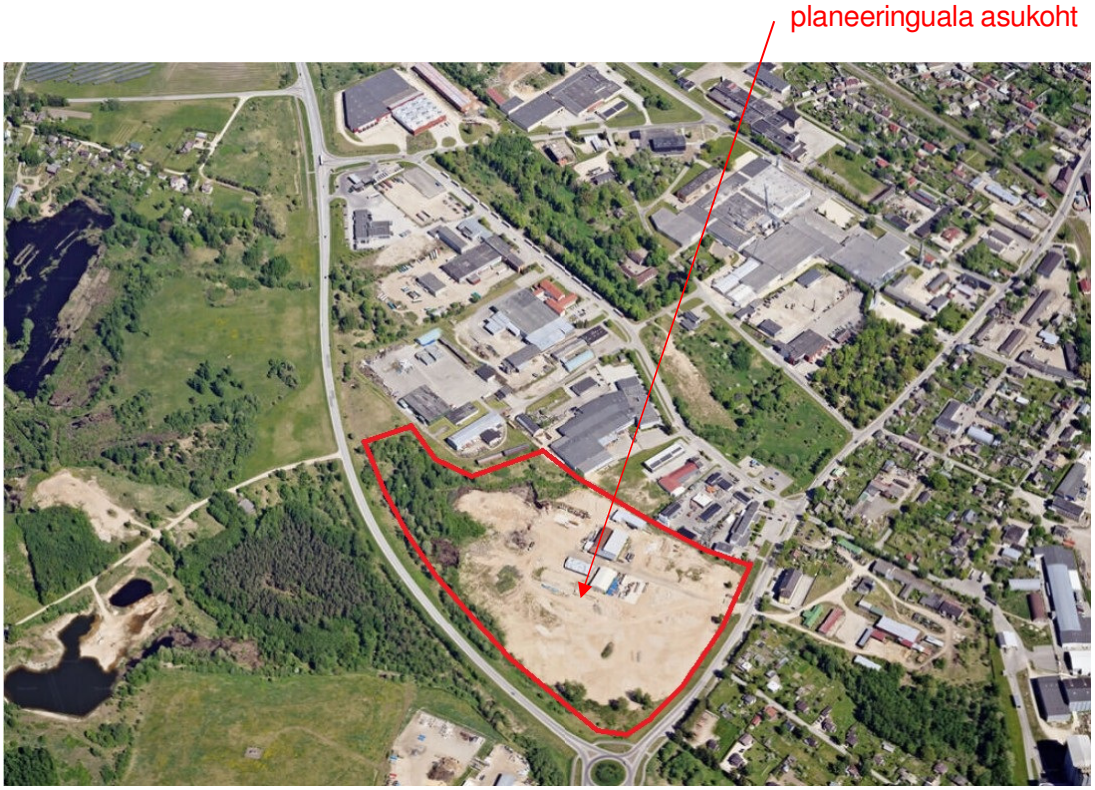


Foto 1 – Vaade planeeringualale loodest, alus: Fotoladu-Maa-jaRuumiamet_2024-05-18-12-22-06_K1.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222
Koostamisest huvitatud isik	OÜ Raidano, registrikood 10883911
Objekti asukoht	Pärnu mnt 30 (89718:001:0093), Viljandi linn Pärnu mnt 32 (89718:001:0089), Viljandi linn
Koostaja	Projektikoda OÜ, registrikood 12267932 Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2021-03-01
Volitatud arhitekt 7	Olav Remmelkoor +372 506 9191 olav@projektikoda.eu

Viljandi

KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

(SK_20250301_P30-32DP_Seletuskiri _v03.pdf)

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 5
1.1 Üldosa 5
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused 5
1.2.1 Algatamise korraldus 5
1.2.2 Olemasolev olukord 6
1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring 6
1.2.4 Viljandi linna üldplaneering 2010 6
2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 7
2.1 Planeeringuala ulatus 7
2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk 7
3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED 8
3.1 Planeeritud lahenduse linnaehituslikud ja arhitektuursed põhjendused 8
3.2 Avalik ruum 8
4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE 8
4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused 8
4.2 Planeeritud kruntide andmed 8
5 KRUNTIDE HOONESTUSALAD 9
6 EHITUSÕIGUS 9
6.1 Mõisted 9
6.2 Krundi pos 1 (72 614 m²) ehitusõigus 9
6.3 Krundi pos 2 (26 164 m²) ehitusõigus 10
6.4 Krundi pos 3 (8488 m²) ehitusõigus 10
7 EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE 10
7.1 Juurdepääsuteede asukohad 10
7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised 11
7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised 11
7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus ja reoveekanalisatsioon 11
7.2.3 Tulekustutusvee saamine 11
7.2.4 Sademevee ärajuhtimine 12
7.3 Elektrivarustuse rajatised 13
7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid 13
7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus 13
7.3.3 Välisvalgustuse rajatised 14
7.4 Maagaasi torustik 14
7.5 Soojavarustus 15
7.6 Sidevarustuse rajatised 15
7.6.1 Olemasolevad side maakaabelliinid 15
7.6.2 Planeeritud sidevarustus 15
8 EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED 16
8.1 Üldosa 16
8.2 Tingimused hoonete projekteerimisel 17
8.2.1 Ehitusprojekti koostamise üldised tingimused 17
8.2.2 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused 17
8.3 Tingimused rajatiste projekteerimisel 18
8.3.1 Rajatised kruntidel 18
8.3.2 Piirdeaiad 18
9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED 18

9.1 Üldosa 18
9.2 Riigiteed nr 49 (Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia) ja nr 92 (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme) 18
9.3 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud 19
9.4 Pärnu maantee liikluskorraldus 19
9.5 Ühistransport ja kergliiklus 19
9.6 Parkimisnormatiiv 20
9.7 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele 20
10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED 21
10.1 Haljastus 21
10.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus 22
11 TULEOHUTUS 22
12 OHUALAD 23
12.1 Tere AS Viljandi tootmisosakond ohtlik ettevõte (C-kategooria) 23
12.2 Suurõnnetuse ohuga ettevõte Airok OÜ Viljandi täitejaam (käitise ohtlikkus B) 23
12.3 Naaberkrundil Planeedi tn 10 asuv veeldatud hapniku mahuti 24
13 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS 24
13.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine 24
13.2 Müra 25
13.3 Vibratsioon 26
13.4 Radoonioht 26
14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED 26
15 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS 26
15.1 Juurdepääsutee servituut 26
15.2 Planeeritud servituutide vajadus 26
15.2.1 Elektrirajatiste servituudi vajadus 26
15.2.2 Siderajatiste servituudi vajadus 27
16 PLANEERINGU ELLUVIIMINE 27
16.1 Üldsätted 27
16.2 Planeeringu elluviimise eeltingimused 27
16.3 Riigiteest tulenevad tingimused ja leevendusmeetmed planeeringu elluviimisel 27
16.4 Kahjulikud mõjutused 27

B JOONISED

1. Põhijoonis 1 : 1000 *(JN100_20250301_P30-32DP-pohijoonis_v03.pdf)*

C LISAD

1. Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korraldus nr 125 „Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine“ koos lisaga
(*Lisa1-Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine.bdoc*)

2. Maanteeameti 15.10.2021 kiri nr 7.1-2/21/22609-2 „Seisukohtade väljastamine Viljandi linn Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks“
(*Lisa2-7.1-22122609-2 15.10.2021 Väljaminev kiri.asice*)

3. Tugiplaan 1 : 1000
(*Lisa3-20250301_P30-32DP-tugiplaan-v.pdf*)

4. Illustratsioonid
   (*Lisa4-20250301_P30-32DP-Illustratsioonid_v03.zip*)

5. Enefit AS Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr NR TT-E-20250610-102
   (*Lisa5-Tehnilised_tingimused_TT-E-20250610-102.asice*)

6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 498341
   (*Lisa6-Tehnilised-Tingimused-498341.pdf*)

7. AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr 3-6/169-25
   (*Lisa7-3-6_169-25_Tehnilised_tingimused_detailplaneeringu_koostamiseks.asice*)

8. AS Viljandi Veevärk kooskõlastus 06.08.2025
   (*Lisa8-AS-Viljandi-Veevärk-kooskõlastus.msg*)

9. Enefit AS 06.08.2025 kooskõlastus nr 735
   (*Lisa9-Enefit-AS-kooskolastus.asice*)

10. Elektrilevi OÜ 11.08.2025 kooskõlastus nr 0359959445
    (*Lisa10-Parnu32_DP_ELVKK.asice*)

11. Airok OÜ propaani- ja tööstusgaaside täitejaama riskianalüüs
    (*Lisa11-Pl_10_Riskianalüüs2025.pdf*)

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algatamise korraldusega.
Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (sh kujutatud parkimiskohad, üksikrajatised, maapinna katted) täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.
Planeeringuala osal kehtib „Viljandi linnas asuvate katastriüksuste Pärnu mnt 28 ja Pärnu mnt 30 detailplaneering“ (linna planeeringute registri nr 2009-011). Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub antud detailplaneering käesoleva planeeringu kehtestamisel kehtetuks.
Detailplaneering kehtestab hoonestamiseks tingimused planeeringuala piiri sees. Väljaspool planeeringuala kujutatu on illustratiivse tähendusega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topo-geodeetiline uuring, üldplaneering, kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded ning asjast huvitatud isiku soovid.

1.2.1 Algatamise korraldus

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitas 12.12.2017 huvitatud isikuna Osaühing Benexon. Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korraldusega nr 125 „Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine“ (vt lisa 1).
Algatamisel seadis Viljandi Linnavalitsus lähteseisukohad, mis tulenesid sel hetkel teada olevast detailplaneeringu koostamise vajadusest (küttematerjali müügiga tegeleva ettevõtte soovist määrata alal ehitusõigus laohoonete ehitamiseks):
„3.1. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Viljandi linna üldplaneeringust, mille järgi planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon on valdavalt „esinduslike polüfunktsionaalsete hoonete maa“ ja väiksemas ulatuses „tootmismaa, polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina“.
3.2. Planeeringuga määrata hoonestusalad ja ehitusõigus ning lahendada planeeringuala kruntideks jaotamine ja muud planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud ülesanded.
3.3. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele lahendada Pärnu maanteelt. Mahasõitu ei lubata planeerida riigiteelt nr 49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia. Detailplaneeringusse kanda illustratiivsena 2016. aastal Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 19-16-TP „Viljandi linn Pärnu mnt, Metsküla tee, Tähe, Pargi ja Planeedi tänavate rekonstrueerimise projekt“ lahendus.
3.4. Hoonestusala paigutamisel kaaluda Viljandi linna üldplaneeringus planeeritud tööstustänava rajamise perspektiivset vajadust.
3.5. Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramisel tuleb arvestada, et linna piiri lähedale kavandatavad ehitised on avatud kaugvaadetele. Hoonete projekteerimiseks seada arhitektuurikvaliteedi nõuded.

3.6. Pärnu maantee ja ringtee ääres näha ette müratõkkehaljastus.
3.7. Detailplaneering koostada aktuaalsele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34, „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
2020. aastal esitas kinnistu uus omanik Raidano OÜ uuesti taotluse detailplaneeringu algatamiseks, sooviga muuta krundijaotust ja määrata uutele kruntidele hoonestusalad ja ehitusõigus.
Kuna maa-ala kohta oli detailplaneering juba algatatud ja planeeringu koostamise eesmärk ei olnud vahepealse aja jooksul muutunud, otsustas Viljandi linnavalitsuse arhitektuuriamet, et vajadust detailplaneeringut uuesti algatada ei ole. Eelmine haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks lõpetati ja uue omanikuga sõlmiti uus haldusleping.

1.2.2 Olemasolev olukord

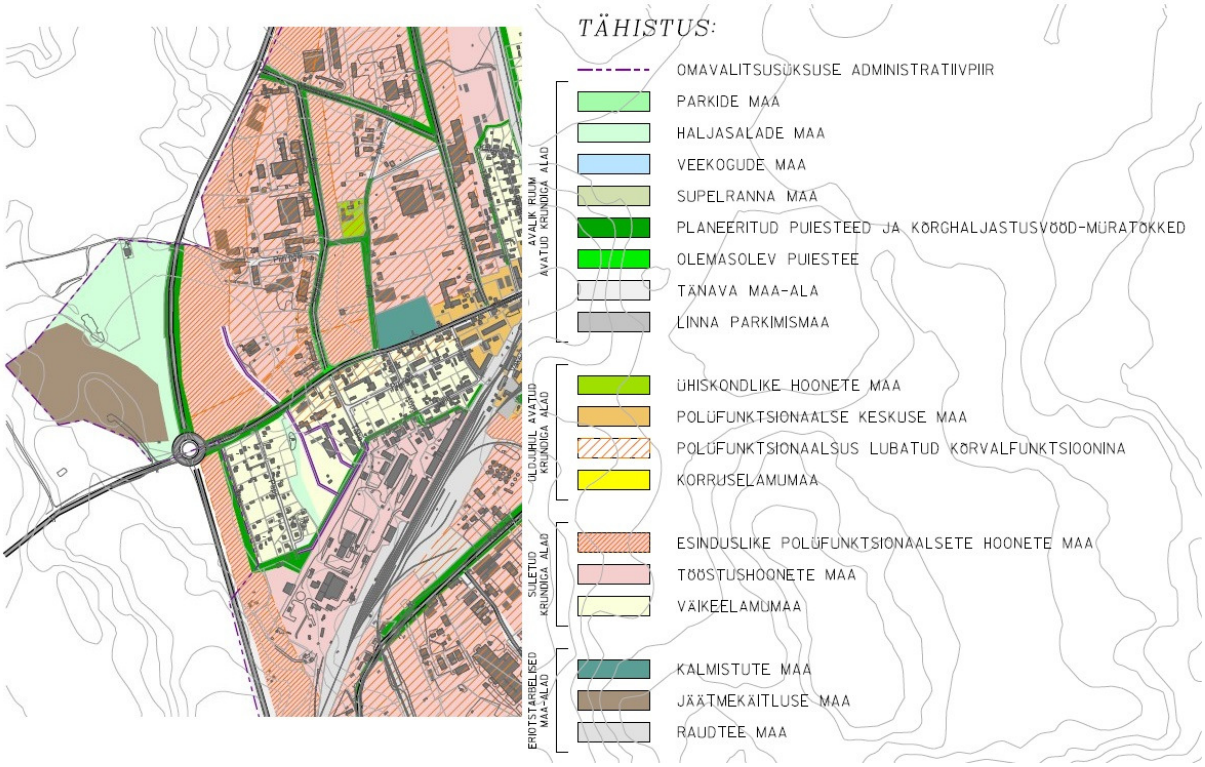
Olemasolev olukord vt lisal 3, Tugiplaan *(Lisa3-20250301_P30-32DP-tugiplaan.pdf)*.
Katastriüksus Pärnu mnt 30 (89718:001:0093) on hoonestatud. Ehitisregistri (edaspidi EHR) kohaselt (seisuga) asub sellel kolm hoonet: laohoone (EHR-i kood 112017184), kaarhall (EHR-i kood 112017194) ja katlamaja (EHR-i kood 120640822).
Katastriüksusel Pärnu mnt 32 (89718:001:0089) asub kaks hoonet, mis ei ole ehitisregistrisse kantud. Pärnu mnt 32 krundil on hooned ehitatud osaliselt üle Pärnu mnt 30 krundi piiri.

1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD25028, Viljandi linn Pärnu mnt 30 (89718:001:0093), Pärnu mnt 32 (89718:001:0089), Geodeetiline alusplaan, 06.03.2025, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-Est97. Topo-geodeetiline uuring on koostatud vahetult enne detailplaneeringu koostamisele asumist ja on aktuaalne.
Planeeringu algatamisel seati lähteseisukoht kanda detailplaneeringusse illustratiivsena 2016. aastal Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 19-16-TP „Viljandi linn Pärnu mnt, Metsküla tee, Tähe, Pargi ja Planeedi tänavate rekonstrueerimise projekt“ lahendus. Antud töö kajastamine detailplaneeringus tuleneb asjaolust, et tänavate ehitustööd olid kavandatud kuid välja ehitamata ja puudus võimalus teostada asjakohast mõõdistust. Käesolevaks ajaks on lähteseisukoha vajadus ära langenud ja tegelikku olukorda tänaval kajastab geodeetiline alus.

1.2.4 Viljandi linna üldplaneering 2010

Planeeringualal kehtib Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneering 2010.
Üldplaneeringu põhilahenduse seletuskirja punkti 1 „Funktsionaalne tsoneerimine“ ja joonise 1 „Juhtfunktsioonid“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud valdavalt kui „esinduslike polüfunktsionaalsete hoonete maa“ ja väiksemas ulatuses „tootmismaa, polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina“.
Viljandi linna üldplaneeringus 2010 sisalduv mõiste „juhtfunktsioon“ on sama tähendusega kui käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiva planeerimisseaduse mõiste „juhtotstarve“.
Detailplaneeringu algatamisel seati lähteseisukoht kaaluda hoonestusala paigutamisel Viljandi linna üldplaneeringus planeeritud tööstustänava rajamise perspektiivset vajadust.
Planeeringu koostamisel on vastavalt seatud lähteseisukohale üldplaneeringus planeeritud tööstustänava rajamise perspektiivset vajadust kaalutud. Avalikku kasutusse määratavat sisetänavat ei ole planeeritud, kuna sellega piirnevaid uusi krunte ei teki. Sissesõidutee kvartali sisemusse on planeeritud erateena samas asukohas ja juurdepääsud on tagatud servituudialaga.
Kolme uue krundi juurdepääsu tagav sissesõidutee on erateena kasutusviisilt ja olemuselt sama kui üldplaneeringus planeeritud tööstustänav ja detailplaneeringu eesmärk on Viljandi linna üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1 - Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu 2010 joonisest „Juhtfunktsioonid“

2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korralduse nr 125 „Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine“ lisal (vt lisa 1).
Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Pärnu mnt 30 (kvartal nr 218, krunt nr 42, tunnus 89718:001:0093, pindala 6004 m², sihtotstarbed tootmismaa 50% ja ärimaa 50%)
- Pärnu mnt 32 (kvartal nr 218, krunt nr 48, tunnus 89718:001:0089, pindala 101 219 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).

Vt lisa 3, Tugiplaan.

2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korralduse nr 125 „Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine“ alusel tuleneb käesoleva detailplaneeringu koostamise vajadus küttematerjali müügiga tegeleva ettevõtte soovist määrata maa-alal ehitusõigus laohoonete ehitamiseks.
2021. aastal OÜ-ga Raidano sõlmitud halduslepingu kohaselt tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus huvitatud isiku soovist laiendada kinnistutel tootmis- ja äritegevust, püstitada selleks uusi hooneid ning vajadusel liita kinnistud Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 üheks kinnistuks.
Käeoleva detailplaneeringu lahenduse koostamisel on eesmärgiks kinnistute kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 liitmine ja äritegevuse laiendamiseks kolme krundi moodustamine. Lahendus vastab ka algatamisel püstitatud eesmärgile.
Käeoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis on PlanS § 124 lõike 2 järgselt lähiaastate ehitustegevuse alus.

3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

3.1 Planeeritud lahenduse linnaehituslikud ja arhitektuursed põhjendused

Planeeritud lahenduse koostamisel on aluseks ümbritseva keskkonna iseloom.
Planeeringuala kontaktvööndisse kirdes ja idas jäävad valdavalt tootmis- ja laohooned. Pärnu maantee ja Planeedi tänava servas asuvatel hoonetel on äriotstarve: Pärnu mnt 24b asub põllumajandustehnika müügiga tegelev kauplus. Pärnu mnt 24c asub veeldatud gaaside müügipunkt ja tankla. Planeedi tn 8 asub mööbli pooltoodete pood.
Planeeringuala ja sellega piirnevate maa-alade olemasolev hoonestuslaad on:

- kvartali sees vabaplaneeringuline, kus hooned on paigutatud üksteisest eraldatult kindlal suunal (Pärnu maantee suund);
- Pärnu maantee ja Planeedi tn ääres pool-avatud ja tänavate suunaline, tekitades ehitusjoone.

Viljandi ringtee ääres (riigitee nr 49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia) on hooneid paigutatud ka ringtee-suunalisena.
Olemasolevast hoonestuslaadist ja valitsevast suunast lähtuvalt jätkab käesolev detailplaneering kvartali sees vabaplaneeringulist hoonestuslaadi. Tänavate ja riigitee ääres on hoonete suund valitud ka tänava ja tee suunal.
Riigitee suunal on planeeritud paigutada hoone sel juhul, kui tegemist on dominantse hoonega.

3.2 Avalik ruum

Avaliku ruumi osas on käesoleva planeeringu eesmärgiks ruumi kasutusmugavuse parandamine ja kvaliteedi tõstmine ning liiklejate ohutuse tagamine. Avaliku ruumi projekteerimisel on planeeritud aluseks võtta juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine" (Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia) https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kaasav-elukeskkond/.
Planeeringuga on näidatud kergliiklejate võimalus uutele tänava äärsetele kruntidele pääsuks planeeringualast kagusse jäävalt kergliiklustee lõigult.
Kruntidele pääsude ja tehnovõrkude paiknemist arvesse võttes on planeeritud võimalik kergliiklustee asukoht Pärnu maantee põhjaküljel.

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolevad katastriüksused Pärnu mnt 30 (3089718:001:0093) ja Pärnu mnt 32 (89718:001:0089) on planeeringuga liidetud ja moodustunud krunt on jagatud kolmeks uueks krundiks. Maa-ala kruntideks jaotamine vt joonisel JN100 „Põhijoonis".

4.2 Planeeritud kruntide andmed

krundi tähis	krundi pindala m²	krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	72 614	TT - tootmishoone maa TL - laohoone maa
pos 2	26 164	ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB – kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja väiketootmise maa
pos 3	8488	ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja väiketootmise maa
	kokku 107 266 m²	

5 KRUNTIDE HOONESTUSALAD

Hoonete ehitamiseks on moodustatavatel kruntidel määratud hoonestusalad. Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
Hoonestusalade piirid on määratud tulenevalt tuleohutuskujadest ja maa-ala ruumilisest struktuurist. Hoonete asukohavaliku võimaluste suurendamiseks on hoonestusalad piiritletud suuremana kui krundi suurim lubatud ehitisealune pind.

krundi tähis	hoonestusala pindala m²	hoonestusala eesmärk
pos 1	32 720	tootmis- ja laohoonete ehitamine
pos 2	14 467	kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori-, ja büroohoonete ning väiketootmise hoonete ehitamine
pos 3	4695	kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori-, ja büroohoonete ning väiketootmise hoonete ehitamine

Hoonestusalade paiknemine ja mõõtmed on graafiliselt kujutatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

6 EHITUSÕIGUS

6.1 Mõisted

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama ning millise kasutamise otstarbega hoonele võib anda ehitusloa.
„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.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni 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.

6.2 Krundi pos 1 (72 614 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **TT - tootmishoone maa**
  TL - laohoone maa

- Hoonete suurim lubatud arv **8**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **20 000 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **14,5 m maapinnast**
- Hoonete suurimat lubatud sügavust ei piirata.

6.3 Krundi pos 2 (26 164 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÄK - kaubandus,- toitlustus- ja teenindushoone maa**
  ÄB - kontori- ja büroohoone maa
  ÄV - väikeettevõtluse hoone ja väiketootmise maa
- Hoonete suurim lubatud arv **3**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **14 200 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **14,5 m maapinnast**
- Hoonete suurimat lubatud sügavust ei piirata.

6.4 Krundi pos 3 (8488 m²) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **ÄK - kaubandus,- toitlustus- ja teenindushoone maa**
  ÄB - kontori- ja büroohoone maa
  ÄV - väikeettevõtluse hoone ja väiketootmise maa
- Hoonete suurim lubatud arv **3**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **4000 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **14,5 m maapinnast**
- Hoonete suurimat lubatud sügavust ei piirata.

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.
Hoonete teenindamiseks on kinnistutele lubatud teede, parklate, tehnoliinide jm rajatiste rajamine.

7 EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud planeeritud hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede põhimõttelised lahendused, mis on projekteerimisel aluseks.
Põhijoonisel kujutatud tehnoliinide ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik. Tehnoliinide projekteerimisel ei või hõivata teisele tehnoliinile planeeringuga reserveeritud maa-ala.

7.1 Juurdepääsuteede asukohad

Kõigile kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult tänavalt.
Kruntide pos 1 ja pos 3 juurdepääsuks planeeritud mahasõitu Pärnu maanteelt kasutatakse olemasolevalt katastriüksustele Pärnu mnt 30 (3089718:001:0093) ja Pärnu mnt 32 (89718:001:0089) pääsuks.
Krundile pos 2 pääsuks on planeeritud Pärnu maanteelt eraldi juurdepääs kohakuti Mai tänava sihiga.
Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsuteed vt joonisel JN100. Juurdepääsud on planeeritud tolmuvaba kattega.

7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised

7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised

Planeeringuala olemasolevate kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 veevarustus ja kanalisatsioon on tagatud Viljandi linna ühisveevärgi baasil. Olemasolevad ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud läbivad planeeringuala selle läänepiiril ja teenindavad ka naaberkinnistuid Planeedi tn 8 ja Planeedi tn 10.
Ühisveevärgi torustikel on kaitsevöönd, kus kehtivad Ehitusseadustiku (EhS) §70 järgsed piirangud. Vastavalt EhS §-le 74. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd:
„(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud:
1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;…“.
Vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-alustel torustikel kaitsevöönd, mille ulatus sõltub otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust. Vastavalt määruse §-le 2:
„(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:
1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; …
(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:
1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, – 2 m;
…
§ 5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevöönd
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumise korral 2 m kaugusele ehitise välispiirist.“
Planeeringuala kirdeosas ulatub alale kinnistul Piiri põik 1a asuva reoveekanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd.

7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus ja reoveekanalisatsioon

Planeeritud kruntide olmevee varustuse lahendus on koostatud koostöös AS-iga Viljandi Veevärk.
Uute moodustatud kruntide veevarustus ja reovee kanalisatsioon on planeeritud tagada linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.
Igale ühisveevärgiga ühendatavale uuele kinnistule on planeeritud veevarustuse liitumispunkt 0,5 kuni 1 m väljapool kinnistu piiri.
Reovee ärajuhtimiseks valida kõrguslikult sobivad liitumiskaevud teemaa-alal.
Võimalikud liitumiskohad vt JN100, Põhijoonis.
Kruntide olmevee varustus ja reoveekanalisatsioon on AS Viljandi Veevärk poolt üle vaadatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste osas 06.08.2025 (vt lisa 8).
Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused AS-ilt Viljandi Veevärk.

7.2.3 Tulekustutusvee saamine

Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel olema nõuetele vastav veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.
Tulekustutusvee saamiseks ehitusprojektiga projekteeritav veevõtukoht peab vastama tuleohutuse seaduse §-le 24 Veevõtukohale esitatavad nõuded. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs

veevõtukohale ja võimalus seda kasutada. Veevõtukohas peab olema tagatud ehitiste kaitseks vajalik vee vooluhulk.
Veevõtukoht peab paiknema hoone või rajatise kaugeimast sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel ja olema tagatud päästetehnika juurdepääsu ohutus (soojuskiirguse mõju ja kruntidel piirdeaedadest läbipääs).
Veevõtukoha korrashoiu tagab veevõtukoha valdaja, välja arvatud juhul, kui veevõtukoha korrashoiu tagamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti.
Veevõtukoht ja nõuded veevooluhulgale peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
Kruntide pos 1 (osaliselt), pos 2 ja pos 3 hoonete välise tulekustutusvee saamine tagatakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest nr 249 (Pärnu maantee haljasribal, sissesõidutee läheduses, veetorustiku DN100) ning nr 250 (Pärnu mnt ja Papli tn ristmikul, veetorustiku DN100) ning kuna planeeritud krundi pos 1 hoonestusala kaugus olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest ei ole nõuetekohane (sh olemasolevate hoonete kaugus), on krundile pos 1 planeeritud rajada täiendavalt tuletõrje veevõtukoht olemasoleva tiigi ja kuivhüdrandi(tide) baasil (JN100, Põhijoonis). Tuletõrjevee saamise võib sel krundil ehitusprojektis lahendada ka veemahutiga.
Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata hoonete tulekustutusvee veevooluhulk ning näha ette vastav hoonevälise ja -sisese tulekustutusvee tagamine. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse järgi.
Veevõtukoht peab paiknema hoone või rajatise kaugeimast sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel ja olema tagatud päästetehnika juurdepääsu ohutus (soojuskiirguse mõju ja kruntidel piirdeaedadest läbipääs).
Vt lisa 3, Tugiplaan ja JN100, Põhijoonis.
Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima autonoomselt ja selliselt, et negatiivse rõhu tekitamine ühisveevärgis on välistatud. Ühisveevärgi hüdraulilise ressursi otsene kasutamine hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks ei ole lubatud. Lubatud on kasutada ühisveevärgi torustikult täidetavaid, ettevarutud veega mahuteid.
Kruntide tulekustutusvee saamine on AS Viljandi Veevärk poolt üle vaadatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste osas 06.08.2025 (vt lisa 8).

7.2.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega põhjasuunas. Maapinna reljeefi tõttu valgub sademevesi olemasolevalt planeeringuala põhjapiiril olevatesse kraavidesse ja koguneb olemasolevasse tiiki (seisuveekogu, Eesti topograafia andmekogu (ETAK) ID 6864474). Tiik kogub ka ida ja põhja poole jäävate ümberkaudsete kruntide sademevee. Samuti voolab tiiki teisel pool riigimaanteed asuvast riigimaantee kraavist (ja jäätmehoidla territooriumilt) vesi truubi ja kraavi (ETAK ID 6878264) kaudu. Sademevee voolusuund truubis on planeeringuala poole.
Piirkonnas olemasolev sademevee kanalisatsioon puudub. Linna sademevee kanalisatsiooniga liitumine ei ole otstarbekas. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb eelvoolu võimalus ja hetkeolukord täpsustada AS-iga Viljandi Veevärk.
Olemasolevat sademevee ärajuhtimise süsteemi ei ole planeeritud muuta.
Sademevete ärajuhtimine uutelt teedelt ja platsidelt ning uutel kruntidel ehitatavate hoonete katustelt on planeeritud tagada planeeringuala põhjapiiril olevate sademevee kraavide, idapiiril rajatava sademevee torustiku ning olemasoleva tiigi baasil.
Samuti on uutelt teedelt ja platsidelt ning uutel kruntidel planeeritud hoonete katustelt kogunev sademevesi planeeritud immutada pinnasesse kasutades vajadusel sademevee kogumise imbfiltratsioonisüsteeme, võimalusel samuti koguda ja taaskasutada olmeveena.

Vee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud. Drenaaži- ja sademevett ei tohi juhtida reoveekanalisatsiooni ega naaberkatastriüksusele, sh tänava ja riigitee katastriüksusele.
Sademevee ärajuhtimise ja immutamise lahendus peab sisalduma ehitusprojektis.

7.3 Elektrivarustuse rajatised

7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid

Planeeringualal asuvad olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri maakaabelliinid AXPK.4X120, AXPK.4X25, AXPK.4X95, AXPK.4X240 ja AXPK.4X16. Liinidest põhjustatud kitsenduste ulatus vt lisa 3, Tugiplaan.
Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10:
„(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.“.
Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.
Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.
Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektil taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalis aadressil https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevoondis-tegutsemiseks.

7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Planeeringualal asuvate olemasolevate hoonete elektrivarustus on tagatud sõlmitud võrgulepingutega.
Pärnu maantee 30:

- võrguleping nr 9946337213 - 08.04.2021, tarbimiskoha nimetus kaarladu, mõõtepunkti (EIC) kood 38ZEE-00333065-D, võrguühenduse läbilaskevõime 125 A;
- võrguleping nr 9949498578/1 - 02.12.2024, tarbimiskoha nimetus kaarhall, mõõtepunkti (EIC) kood 38ZEE-00333062-M, võrguühenduse läbilaskevõime 125 A;

Pärnu maantee 32:

- võrguleping nr 9947035349/1 - 02.12.2024, tarbimiskoha nimetus tööstushoone, mõõtepunkti (EIC) kood 38ZEE-00728061-7, võrguühenduse läbilaskevõime 80 A.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 17.06.2025 tehnilised tingimused nr 498341 (vt lisa 6).
Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud Papli: (Viljandi L) alajaamast (kat: 89719:001:0008).
Krundi pos 1 liitumispunktiks on planeeritud olemasolev kinnistu Pärnu mnt 30 liitumiskilp.
Pärnu mnt 32 kinnistu olemasolev liitumispunkt (asukoht liitumiskilbis 139115LK) on planeeritud likvideerida.
Kruntide pos 2 ja pos 3 piirideni rajatakse uued 0,4 kV maakaabelliinid ja tarbijate kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud Pärnu maantee teealasse ja on alati vabalt teenindatavad.
Elektritoide liitumiskilbist tarbijate objektideni on planeeritud näha ette maakaabelliinidega.
Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud tagada servituudialana.
Elektrivarustuse planeeritud uued liinirajatised on paigutatud kinnistupiiride lähedusse, murualale. Maakaabelliinid on planeeritud samasse tehnokoridori Enefit AS ELA SA võrgu multitorudega. Elektrivõrgu liitumispunktid ja side liitumispunktid on planeeritud kõrvuti (vt joonis JN100, Põhijoonis). Muid tehnoliine ei ole elektrikaablite kaitsevööndites paigutatud.

Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehelt: https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine.
Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
Planeeringuga seotud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
Elektrivarustus on samuti planeeritud katustel rajatavate päikeseelektrijaamadega. Maaraamidel päikesepargid ei ole lubatud.
Elektrilevi OÜ on 11.08.2025 detailplaneeringule andnud kooskõlastuse nr 0359959445 (vt lisa 10).

7.3.3 Välisvalgustuse rajatised

Planeeringuala piirav üldkasutatav Pärnu maantee lõik on varustatud välisvalgustusega mastidel. Uusi valgustusmastidel välisvalgustuse rajatisi avalikel teedel ei ole planeeritud.
Välisvalgustus mastidel on planeeritud rajada hooneid teenindavates parklates.
Hoonete sissepääsud ja laoplatsid on planeeritud valgustada hoonete külge paigaldatavate välisvalgustitega.

7.4 Maagaasi torustik

Planeeringualal AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid maagaasitorustikke ei asu.
Pärnu maantee maa-alal paikneb olemasolev B-kategooria (maksimaalne töörõhk MOP 4 bar) maagaasitorustik (Teras D219x4,5, DN200), mis asub Pärnu mnt 30 olemasoleva kinnistu piirist 2 kuni 8 m kaugusel. Torustiku asukoht on määratud vahetult detailplaneeringu koostamise eel teostatud topo-geodeetilise mõõdistuse järgi: W Vara OÜ tööd nr GD25028, Viljandi linn Pärnu mnt 30 (89718:001:0093), Pärnu mnt 32 (89718:001:0089), Geodeetiline alusplaan, 06.03.2025, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-Est97. Geodeetiline alusplaan on esitatud AS Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee detailplaneeringu kooskõlastamise käigus.
Maagasitorustikul on kaitsevöönd, mille ulatuses kehtivad ehitusseadustiku (EhS) § 70 sätted:
„…
(1) 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.
(2) 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.
(3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.“
Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 13 lõikele 1:
„(1) Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:
1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit; …“.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole AS-il Gaasivõrk võimalik hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
Maagaasitorustiku kaitsevöönd on kantud joonisele Lisa 3, Tugiplaan.

7.5 Soojavarustus

Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määruse nr 93 „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“ (https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012?leiaKehtiv) kohaselt ei kuulu planeeringuala kaugkütte piirkonda. Hoonete kütmiseks on planeeritud kasutada lokaalseid ökoloogiliselt puhtaid kütteviise. Kütmine on planeeritud lokaalsete katlamajadega maagaasi baasil.
Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks AS Gaasivõrk 07.07.2025 tehnilised tingimused nr 3-6/169-25 (vt lisa 7).
Planeeringuala kruntide gaasiga varustamiseks on olemasolevalt B-kategooria gaasitorustikult Pärnu maantee maa-alal planeeritud B-kategooria liitumistorustikud ja liitumispunktid. Liitumispunktiks on uue gaasitorustiku ja kinnistu piiri lõikumiskoht. Uute moodustatavate kinnistute piiridele võimalikult lähedale on planeeritud liitumispunktina maakraanid. Liitumispunktid on paigutatud kinnistupiiride lähedusse, murualale, kaugemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest. Liitumispunktide väljaehitamine tuleb teostada ehitusprojekti järgi, vastavalt õigusaktidele ja standarditele.
AS Gaasivõrk tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud tagada servituudialana.
Hoonete soojavarustus on samuti planeeritud tagada soojuspumpadega.

7.6 Sidevarustuse rajatised

7.6.1 Olemasolevad side maakaabelliinid

Planeeringuala läbib Pärnu maanteega paralleelselt kulgev Telia Eesti AS-ile kuuluv sideehitis maismaal (objekti vid 171481070, 108553477, 108552629, 196729887, 108553021, 105761252).
Idapiiril ulatub kinnistule Enefit AS-ile kuuluva sideehitise ELA 014 kaitsevöönd.
Liinirajatised ja nende kaitsevööndid on kajastatud joonisel Lisa 3, Tugiplaan.
Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 14 Sideehitise kaitsevöönd:
„… Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:
1) maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast; …“
Sidepaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

7.6.2 Planeeritud sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr NR TT-E-20250610-102 (vt lisa 5).
Kruntide sidevarustus on planeeritud ELA SA sidevõrgu baasil sidekaevust 014K03-014M02.
Sidevõrgu planeerimisel on juhindutud side planeerimise põhimõtetest https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf.

ELA SA kaevuga liitumiseks on planeeritud KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Projekteerimiseks ja kaevude võimalikuks ühendamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt.
Sidevarustuse planeeritud liinirajatised on paigutatud kinnistupiiride lähedusse, murualale. Liitumiskapid on alati vabalt teenindatavad. Multitorud on linnapoolses planeeringuala osas planeeritud samasse tehnokoridori Elektrilevi maakaabelliinidega. Side liitumispunktid ja elektrivõrgu liitumispunktid on planeeritud kõrvuti (vt joonis JN100, Põhijoonis).
Liinide omanikule Enefit AS-ile tuleb planeeritud liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus.
Toide liitumiskappidest tarbijate hooneteni on planeeritud maakaabliga. Täpne multitorude konfiguratsioon ja liitumispunktide tüüp pannakse paika, kui on teada täpne lõpptarbijate arv valmivates hoonetes. Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole aadressil taristuliitumised@enefit.ee.
Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.
Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustöid korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-ile esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile taristuliitumised@enefit.ee. Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping.
Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-ile esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS-i poolt heaks kiidetud materjale.
Ehituse valmimisel on vajalik ehitusdokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-ile. Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.
Liitumislepingu taotluse eelduseks on uue kinnistu olemasolu Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) andmebaasis.
Hoonesisese sidevõrgu projekteerimisel juhinduda juhendist:
https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf.
Enefit AS on detailplaneeringu sidelahendusele andnud 06.08.2025 kooskõlastuse nr 735 (vt lisa 9).

8 EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

8.1 Üldosa

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel JN100, Põhijoonis.
Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.
Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
Hoone tuleohutusklassile käesoleva detailplaneeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Ehitussoovi korral tuleb hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.
Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist ja kasutusviisist tuleb vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja standarditele tagada tuleohutusnõuded. Sh tuleb tagada: hoone korruste arvu, kõrguse ja kasutajate arvu piirangud, evakuatsioon, tule leviku tõkestamine (hoone jagamine tuletõkkesektsioonideks, tuletõkkekonstruktsioonide nõutav tulepüsivus ja ehitusmaterjalide nõutav tuletundlikkus, hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega), päästetööde tegemine ning tulekustutusvee saamine.

8.2 Tingimused hoonete projekteerimisel

8.2.1 Ehitusprojekti koostamise üldised tingimused

Hooned peab ehitama projekti alusel, mille arhitektuuri osa on koostanud nõutavat kutsetunnistust omav arhitekt.
Ehitusprojektide eskiisi koostamisel tuleb teha võimalikult palju koostööd Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga.

8.2.2 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad ületada ehitise ehitisealuse pinna sisse mittekuuluvad osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded.
- Kruntidel on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ehitiste paigutamine ilma täiendava dokumenteerimiseta tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast ja nende püstitamine on omaniku vastutusel.
- Kruntide pos 2 ja pos 3 uus hoonestus vormistab tulevikus ehitusjoone ja uues kvaliteedis hoonefrondi, muutudes Pärnu poolt sisse sõites linna visiitkaardiks. Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning sobival arhitektuuritasemel. Hoone eskiisprojektile tuleb projekteerimise ajal enne eelprojekti koostamisele asumist saada kooskõlastus Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametilt. Ameti esindajal on õigus hoone keskkonda sobiva arhitektuurikvaliteedi kindlustamise huvides nõuda avaliku või kolme või enama osalejaga arhitektuurivõistluse korraldamist.
- Määratud on ehitiste põhimahtude kohustuslikud suunad, mis on graafiliselt kujutatud joonisel JN100, Põhijoonis. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on kvartali sees jätkatud vabaplaneeringulist hoonestuslaadi. Kvartali sees on hooned planeeritud paigutada üksteisest eraldatult kindlal suunal (olemasolevate hoonete suund või Pärnu mnt suund).
- Hoonete paigutamiseks on määratud kohustuslik ehitusjoon, mis on rööpne Pärnu maanteega, võttes arvesse olemasoleva hoone Pärnu mnt 24b fassaadi asukohta. Kohustuslik ehitusjoon peab olema täis ehitatud vähemalt 80% ulatuses.
  Kahekorruselise hoone puhul (hoonemahu teise korruse paiknemisel kohustuslikul ehitusjoonel) on lubatud tagasiasted esimese korruse tasapinnas.
- Viljandi ringtee ääres (riigitee nr 49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia) on dominantsed hooned planeeritud paigutada ringtee-suunal.
- Avaliku ruumi poole vaates avatud fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada (eenduvate v taanduvate seinapindadega, varikatustega, avatäidetega ja/ või fassaadi muude detailidega).
- Hoonestusalade kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole eenduvad osad tuleb täis ehitada kas 1. ja 2. või ainult 2. korruse osas.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° kuni 15°.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja sobiva kvaliteeditasemega. Avaliku ruumi poole avatud fassaadidel ei sobi kasutada katmata terasplekki (sh sändwichpaneeli pind).
- Kliimaneutraalsuse suurendamiseks ja keskkonnajälje vähendamiseks tuleb projekteerimisel luua eeldus päikeseelektrijaamade paigutamiseks katustele või fassaadidele. Hoonete katustele on lubatud paigutada päikesepaneelid selliselt, et need ei jää vaadeldavaks avalikelt teedelt. Vertikaalsetel pindadel on lubatud kasutada vaid ehitustootesse integreeritud päikesepaneele.

8.3 Tingimused rajatiste projekteerimisel

8.3.1 Rajatised kruntidel

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kujasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.
- Rajatavate mastide lubatud maksimaalne kõrgus on 7 m.
- Maapealse päikesepargi rajamine on keelatud. Päikeseelektrijaamad on lubatud hoonete katustel ja kvartali sisestel piirdeaedadel.
- Suuremamahulised tehnoseadmed (sh soojuspumbad) tuleb üldjuhul paigaldada ainult kvartali sisemusse selliselt, et need ei ole nähtavad tänavalt. Kui suuremamahulised tehnoseadmed nähakse ehitusprojektis ette paigaldada tänavapoolsele küljele, tuleb need tänava poolt varjata arhitektuursete võtetega.

8.3.2 Piirdeaiad

Kruntidele on planeeritud rajada piirdeaiad. Piirdeaiad on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on Pärnu maantee poolsed krundipiirid, kus piirdeaiad on hoonestuse puudumisel planeeritud kohustusliku ehitusjoone asukohas. Kohustuslikule ehitusjoonele projekteeritud piirdeaia kujundus ja värvitoon projekteerida hoonega tervikut moodustava arhitektuuriga.
Läbipaistmatute piirete rajamine on lubatud vaid kohustuslikul ehitusjoonel. Päikesepaneelidest piirete rajamine on lubatud vaid kvartali sisestel piirdeaedadel.
Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,8 m.
Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile.
Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Planeeringus kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (juurdepääsude asukohad, liikluskorraldus) täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.
Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Linnavalitsus lähteseisukohad Transpordiametilt ja amet väljastas seisukohad 15.10.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/22609-2 (vt lisa 2). Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtisid kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast.

9.2 Riigiteed nr 49 (Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia) ja nr 92 (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme)

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 49 (Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia) km 49,95 - 50,52 ja riigiteega nr 92 (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme) km 75,80-76,0.
Riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja

inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.
Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lõikele 3. Riigitee kaitsevööndisse projekteeritud ehitiste ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.
Riigiteede kaitsevööndite ulatus (väljavõttena MaRu geoportaalist) on kantud käesoleva detailplaneeringu joonisele Lisa 3, Tugiplaan. Planeeringuala piir kattub riigiteede kaitsevööndite piiriga ja riigiteede kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.
Planeeringu koostamisel on olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste) arvesse võetud.
Planeeringuala ei ole müratundlik. Liiklusest põhjustatud häiringute mõjude vähendamiseks otseseid leevendavaid meetmeid (sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks) eeldatavalt ei ole vajalik kavandada, kuna:

- hoonestusalad on planeeritud riigitee nr 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme riigimaantee servast enam kui 50 m kaugusele;
- planeeringuala olemasolevad hooned on tootmishooned küttepuidu tootmiseks ja pakendamiseks;
- planeeringualale on planeeritud riigiteedega külgnevatel maa-aladel ehitada tootmishooned ja ehitusmaterjalide müügiga tegelev kaubanduskeskus, milles tegevused on sarnased ehitusmaterjalide laohoonele,
- tööstusaladele välisõhus leviva müra normtaset ei määrata ning töökeskkonnas tuleb projekteerimisel arvestada kehtivaid töötervishoidu ja tööohutust käsitlevaid nõudeid.

Ehitussoovi muutumisel võib ilmneda vajadus leevendavate meetmete kavandamiseks ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojektis tuleb vastava vajaduse korral kirjeldada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) kavandatavad leevendusmeetmed.
Ehitusprojektis tuleb lisada selgitus, et tee omanik on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks käsitletaval maa-alal ning et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab omanik/arendaja.

9.3 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud

Planeeringualal moodustatud kruntidele ei ole juurdepääsu riigiteelt.
Kruntide pos 1, pos, 2 ja pos 3 juurdepääsuks on planeeritud kasutada olemasolevat katastriüksuste Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 sissesõiduteed Pärnu maanteelt ning krundile pos 2 on liikluse hajutamise eesmärgil planeeritud rajada Pärnu maanteelt ka omaette juurdepääsutee avalikult teelt.
Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud sõidukitele on kujutatud joonisel JN100, Põhijoonis.

9.4 Pärnu maantee liikluskorraldus

Planeeringualaga lõunast piirneval Pärnu maanteel rajatakse liikluskorralduse muudatusena mahasõit krundile pos 2 (Papli tänava ristmikul). Planeeringuala kruntidele mahasõidud on planeeritud vasakpöörderajaga. Muus osas säilib tänaval olemasolev liikluskorraldus.
Pärnu maantee tänava-alal on reserveeritud maa-ala kergliiklustee ja tehnoliinide rajamiseks.
Kergliiklustee ja puuderivi rajamine Pärnu maantee maa-alale ei tulene kinnistu omaniku huvist.

9.5 Ühistransport ja kergliiklus

Planeeringualale on olemasolevalt tagatud hea ligipääs ühistranspordiga. Ühistranspordipeatus asub planeeringualast idas, Pärnu maantee maa-alal.

Planeeritud on jätkata Pärnu maantee põhjaküljel olevat kergliiklusteed kuni linna piirini ning ühendada kergliiklustee ka kruntide külastajate jalgrattaparklatega. Kergliiklustee asub linna tänava maal ja on kajastatud planeeringus kui perspektiivne võimalus. Kergliiklustee rajamine ei ole planeeringu koostamisest huvitatud isiku huvi.
Planeeritud hoonete kasutusviisist tulenevalt on kliendina neid kasutavate kergliiklejate osakaal väike. Planeeritud on jalgrattaparklate projekteerimisel kasutada standardis EVS 843 „Linnatänavad“ tabelis 9.3 määratud vähimat parkimisnormatiivi - 10 kohta.
Jalgrataste parkimine on planeeritud kruntidele pos 2 ja pos 3 hoonestusalade ees, hoonete ja autoparklate vahelisel maa-alal.

9.6 Parkimisnormatiiv

Planeeringuala parkimine on lahendatud krundisiseselt, lähtudes standardist EVS 843, „Linnatänavad“. Ehitusprojektis tuleb ette näha parkimiskohad kaubaveo-, teenindus-, külastajate ja tööl käijate sõidukitele.
Planeeringuala kruntide parkimisnormatiiv vastavalt standardi punkti 9.2.3 Parkimisnormatiiv tabelile 9.1 on:

- tööstusettevõttele ja laohoonele 1 parkimiskoht hoone iga 90 m² suletud brutopinna kohta;
- kauplusele 1 parkimiskoht hoone iga 30 m² suletud brutopinna kohta.

Enam kui 20 parkimiskohaga parklas tuleb vähemalt ühele parkimiskohale paigaldada elektriauto laadimispunkt.
Planeeritud parkimisnormatiivi tagamine vt joonisel JN100, Põhijoonis.
Ehitusprojektis tuleb esitada krundisisese liikluskorralduse ja parkimise lahendus.

9.7 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele

- Juurdepääsuna on kasutatud olemasolevat mahasõitu Pärnu maanteelt.
  Riigiteedelt nr 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme ja nr 49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia planeering ristumiskohti ei kavanda. Kuna Pärnu maanteel kehtib planeeringuala ulatuses asula liikluskord, on uuele krundile pos 2 planeeritud oma juurdepääsutee avalikult teelt Pärnu maantee ja Papli tänava ristmikul.
- Planeeringuala paikneb riigiteede kaitsevööndist väljas. Planeeringu joonistele Lisa 3, Tugiplaan ja JN100, Põhijoonis on kantud EhS § 71 kohased riigiteede kaitsevööndid. Kaitsevööndis kehtivad piirangud vt punktis 9.2.
- Parkimine on planeeritud lahendada moodustatud kruntidel. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole planeeritud.
- Planeeringu joonisel JN100, Põhijoonis on kajastatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja planeeritud uued tehnorajatised. Planeeritud on moodustada 3 uut krunti ja määratud on kruntide hooneid varustavate ehitiste võimalikud asukohad. Riigitee nr 49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia maa-alal asuvad reoveekanalisatsiooni torustik ja Enefit AS kiire interneti võrgu siderajatised, mida on planeeritud kasutada liitumisel. Mõlemad tehnoliinid asuvad planeeringuala poolsel teeküljel ja riigiteega ristuvaid tehnoliine ei ole kavandatud.
- Planeeringus on käsitletud sademevee ärajuhtimise lahendus (seletuskirja punktis 7.2.4).
  Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega põhjasuunas. Maapinna reljeefi tõttu valgub sademevesi olemasolevalt planeeringuala põhjapiiril olevatesse kraavidesse ja koguneb olemasolevasse tiiki (seisuveekogu, Eesti topograafia andmekogu (ETAK) ID 6864474). Tiik kogub ka ida ja põhja poole jäävate ümberkaudsete kruntide sademevee. Samuti voolab tiiki teisel pool riigimaanteed asuvast riigimaantee kraavist (ja jäätmehoidla territooriumilt) vesi truubi ja kraavi (ETAK ID 6878264) kaudu. Sademevee voolusuund truubis on planeeringuala poole.

Olemasolevat sademevee ärajuhtimise süsteemi ei ole planeeritud muuta. Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.

- Planeeringu elluviimist kavandatakse arendaja vahenditest. Asjaolu, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks on seletuskirjas välja toodud (vt punktid 9.2 ja 16.3).
- Detailplaneeringu koostamise aluseks teostatud topo-geodeetiline mõõdistus on piisava ulatusega.
- Hoonestusalade kaugused riigitee katte servast (ja riigitee poolsetest krundipiiridest) on kantud joonisele JN100. Planeeritud uute kruntide piirded on lubatud paigutada kruntide piirile. Planeeringualas on olemasolevalt kaks katastriüksust ja planeeringuga ala välispiiri ei muudeta.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhiseid riigiteede numbreid ja nimetusi.
- Planeeringu punktis 9.2 on kirjeldatud, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 Haljastus

Planeeringualal säilitatakse kõrghaljastus, mille likvideerimise järele puudub otsene vajadus.
Planeeringu algatamisel seati Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korralduses nr 125 lähteseisukoht näha Pärnu maantee ja ringtee ääres ette müratõkkehaljastus. Seisukoht tugines algatamisel teada olnud informatsioonile, mille kohaselt kavandati Pärnu maantee ääres eraldatult paigutatud kolm krunti ja kolm hoonemahtu. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on hoonestuse lahendus muutunud. Krundil pos 2 on planeeritud ehitusmaterjalide müügiga tegelev kaubandusehoone, mis katkematu mahuna ja koos seda ümbritseva madalhaljastusega eraldab Pärnu maantee lõunaküljel paiknevad eramud ringteelt lähtuvast mürast. Kuna haljastus on müra leevendamisel väheefektiivne ning planeeringuala hoonestus ei ole müratundlik, ei ole täiendavat müratõkkehaljastuse vööndit ringtee äärsel planeeringuala piiril planeeritud.
Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjoni 12.04.2022 protokolli nr 2-9/22/14 päevakorrapunkt 6 märkuse 2 järgi: „Pärnu mnt on Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt kogu ulatuses puiestee. Detailplaneeringu joonisel anda lahendus üldplaneeringu elluviimiseks. Pärnu mnt äärse allee kõrguspiirang sõnastada „ca 15 m kõrgune“. Puuderivi asukoha määramisel lähtuda tehnoliinide paigutamiseks vajalikest maa-aladest.“
Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjoni 26.08.2025 protokolli nr 2-9/25/33 päevakorrapunkt 1 märkusega 3 seadis linnavalitsus lisaks algatamise lähteseisukohtadele täiendava nõude: „tagada haljastusele krundi pinnast 20% ja sellest pool (ehk krundi pinnast 10%) kõrghaljastusele (kõrghaljastusprotsent määratakse täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala alusel).“
Planeeritud on keskkonna inimsõbralikumaks muutmiseks madalhaljastuse ja kõrghaljastuse rajamine kruntide piirialadel, samuti parklate liigendamisel.
Krundil pos 1 on planeeritud haljastuse osakaal krundi pinnast 45% ja kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast ca 15%. Säilib haljastus planeeringuala osal, kus arendusega ei kaasne muutusi (sh säilivad puud ajutiselt üle ujutataval alal).
Kruntidel pos 2 ja pos 3 on planeeritud haljastuse minimaalne osakaal krundi pinnast 20% ja kõrghaljastuse minimaalne osakaal krundi pinnast 10%.
Kõrghaljastuse paigutamise põhimõte tänavamaal tuleneb eesmärgist viia ellu kehtivat üldplaneeringut. Pärnu maantee on kehtiva üldplaneeringu kohaselt puiestee, puuderividega

mõlemal teepoolel. Planeeringuala poolsel teepoolel on illustratiivsena reserveeritud maa-ala puuderivi rajamiseks. Istutatava puuliigi täiskasvanud puu eeldatav kõrgus on maksimaalselt 15 m. Puuderivi liik ja täpsed rajamistingimused valitakse tänava ehitusprojekti koostamise käigus. Puuderivi puude kavandamisel kergliiklustee läheduses ja tehnovõrkude läheduses määrata täpne asukoht, kasvualus ja muud nõuded vastavuses standarditele EVS 939 „Puittaimed haljastuses“ ning EVS 843 „Linnatänavad“. Uue puuderivi kajastamisel planeeringus on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega. Puuderivi on kavandatud olemasolevatest maa-alustest tehnoliinidest kaugemale kui 2 meetrit. Olemasolevalt segab olemasoleva puuderivi ringteena jätkamist maagaasitorustik. Kui maagaasi torustikku asutakse puuderivi võimalikul sihil rekonstrueerima, valida torustikule asukoht kruntide piiri pool.
Krundil pos 3 kasvav olemasolev harilik kuusk on planeeritud säilitada. Puu vajab ehitustööde ajal kaitsmist vastavuses standardile EVS 939 „Puittaimed haljastuses“. Säilitatava kuuse ümber tuleb ehitusprojektiga jätta standardi EVS 939 kohane juurestikukaitseala suurune haljasala.
Üksikpuude istutamist või raiumist kruntidel detailplaneeringuga ei reguleerita. Põhijoonisel kujutatud uute üksikpuude paiknemine on illustratiivse tähendusega.
Uute puude istutamisel planeeringualal on vajalik arvesse võtta puu liigile vastavaid kasvutingimusi ning teede ja tehnovõrkude paiknemist. Puude kasvualus jm nõuded tuleb projektis määrata standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses“ alusel.

10.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus

Kruntide territooriumi heakorrastus näha avaliku ruumi poole vaates avatud osas ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.
Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.
Jäätmed tuleb tekkekohas sortida ja liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed tuleb koguda kruntide piirides ja käitlemiseks üle anda selleks vastavat õigust omavale isikule või viia selleks ette valmistatud kogumiskohta.
Ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta aluseks Viljandi Linnavolikogu 29.04.2021 määrus nr 109 „Viljandi linna jäätmehoolduseeskiri“.
Uute kruntide jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel.
Ehitusprojektis tuleb määrata jäätmekonteinerite asukohad ja näha ette võimalused jäätmete äraveoks.

11 TULEOHUTUS

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.
Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning asjakohastest standarditest.
Planeeringus on ehitusloa kohustuslike hoonete tuleohutuskujad naaberhoonetest (8 m) tagatud hoonestusalade planeeritud vahekaugusega.
Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut ja ka hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.
Hoonete tuleohutusklassile detailplaneeringuga nõudeid ei seata. Hoonete tuleohutusklassid ja tuletõkkesektsioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojektis.
Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel olema nõuetele vastav veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise

lahendusega. Tulekustutusvee saamiseks ehitusprojektiga projekteeritav veevõtukoht peab vastama tuleohutuse seaduse §-le 24 Veevõtukohale esitatavad nõuded.
Veevõtukoht ja nõuded veevooluhulgale peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs veevõtukohale ja võimalus seda kasutada. Veevõtukohas peab olema tagatud ehitiste kaitseks vajalik vee vooluhulk.
Kruntide pos 1 (osaliselt), pos 2 ja pos 3 hoonete välise tulekustutusvee saamine tagatakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest nr 249 (Pärnu maantee haljasribal, sissesõidutee läheduses, veetorustiku DN100) ning nr 250 (Pärnu mnt ja Papli tn ristmikul, veetorustiku DN100) ning kuna planeeritud krundi pos 1 hoonestusala kaugus olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest ei ole nõuetekohane (sh olemasolevate hoonete kaugus), on krundile pos 1 planeeritud rajada täiendavalt tuletõrje veevõtukoht olemasoleva tiigi ja kuivhüdrandi(tide) baasil (JN100, Põhijoonis). Tuletõrjevee saamise võib sel krundil ehitusprojektis lahendada ka veemahutiga.
Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata hoonete tulekustutusvee veevooluhulk ning näha ette vastav hoonevälise ja -sisese tulekustutusvee tagamine. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse järgi.
Veevõtukoht peab paiknema hoone või rajatise kaugeimast sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Põhijoonisel kajastatud hüdrantide teenindusraadiusi tuleb võtta illustratiivsetena.
Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel ja olema tagatud päästetehnika juurdepääsu ohutus (soojuskiirguse mõju ja kruntidel piirdeaedadest läbipääs).
Vt lisa 3, Tugiplaan ja JN100, Põhijoonis.

12 OHUALAD

Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Vastavalt majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määruse nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele" lisale eristatakse ohualal:

- Eriti ohtlik ala (Tsoon I) on ohuala osa, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul inimese hukkumise tõenäosus 50% ning ehitise kahjustused selle mahust suuremad kui 50%.
- Väga ohtlik ala (Tsoon II) on ohuala osa, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkumine ning ehitise kahjustused selle mahust vahemikus 1%–49%.
- Ohtlik ala (Tsoon III) on ohuala osa, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimesele tervisekahjustusi ning ehitisele kergeid kahjustusi.

12.1 Tere AS Viljandi tootmisosakond ohtlik ettevõte (C-kategooria)

Planeeringualast ligikaudu 780 m kaugusel asub ohtlik ettevõte Tere AS Viljandi tootmisosakond (aadress Raua tn 6, ohtliku ala raadius 1100 m, käitise ohtlikkus C, käitise tegevusala – külmhoone).
Viljandi linna riskianalüüsi järgi on eriti ohtliku ala ulatus (Tsoon I) 328 m, väga ohtliku ala (Tsoon II) ulatus 328 kuni 610 m ja ohtliku ala ulatus 610 kuni 1100 m ohukoldest. Planeeringuala asub ohtliku ohuala osas.

12.2 Suurõnnetuse ohuga ettevõte Airok OÜ Viljandi täitejaam (käitise ohtlikkus B)

Planeeringualast ligikaudu 100 m kaugusel asub Airok OÜ Viljandi täitejaam (aadress Planeedi tn 10, käitise ohtlikkus B, käitise tegevusala – terminal).
Airok OÜ Viljandi täitejaama riskianalüüs on viimati kooskõlastatud Päästeametiga 06.10.2025. Täitejaama 50 m^3 LPG mahuti BLEVE ohualad on järgnevad: ohuala ehitistele 181 m, eriti ohtlik ala (Tsoon I) 228 m, väga ohtlik ala (Tsoon II) 370 m, ohtliku ala Tsoon III) 414 m.

Planeeringuala asub ohuala kõigis tsoonides. Peamine ohuliik on soojuskiirgus ja ülerõhk.
Ohuala tsoonide ulatused 2025. aastal koostatud riskianalüüsi alusel on kantud planeeringu joonistele Lisa 3, Tugiplaan ja JN100, Põhijoonis. Riskianalüüs vt lisa 11.
Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ohtliku käitise riskianalüüsi käigus määratud tsoonide parameetreid. Ohualal tegutsev isik peab olema teadlik ohtliku käitise ohuala olemasolust ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks, sh rakendama ennetusmeetmed ohuolukorras tegutsemiseks. Vt lisa 11.
Vastavalt metoodikale „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (Päästeamet, ohutusjärelevalve osakond) on ohuala eriti ohtlikus alas (Tsoon I) lubatud ehitada vaid ehitisi tundlikkusega 1 ning ohuala väga ohtlikus alas (Tsoon II) lubatud ehitada vaid ehitisi tundlikkusega 1 ja 2.
Kaubandus-, toitlustus ja teenindushooned tundlikkusega 1 on hooned, mille suletud netopind väiksem kui 250 m² ning kontori ja büroohooned tundlikkusega 1 on hooned, mille töökohtade arv on väiksem kui 100 inimest.
Kaubandus-, toitlustus ja teenindushooned tundlikkusega 1 ja 2 on hooned, mille suletud netopind väiksem kui 5000 m².
Koostatud riskianalüüs vajab regulaarset (iga-aastast) uuendamist ning uuendamise tulemusena võivad ohuala tsoonide ulatused detailplaneeringu kehtivusaja jooksul suureneda ja väheneda. Sellest sõltuvalt muutuvad ka võimalused planeeringuala hoonestamiseks.
Planeeringuala hoonestamisel võib suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuallika mõju leevendamiseks lähtuda ka konkreetsele ehitisele koostatud täiendavast riskianalüüsist.

12.3 Naaberkrundil Planeedi tn 10 asuv veeldatud hapniku mahuti

Naaberkrundil Planeedi tn 10 asub veeldatud hapniku mahuti, mille maht on ettevõtte 2025 koostatud riskianalüüsi (vt lisa 11) alusel 27 m^3.
Hapniku mahutil on siseministri 27.05.2024 määruse nr 14 § 13 lõike 2 kohaselt kuja ulatusega 40 m. Kuja vt joonisel JN100, Põhijoonis.
Veeldatud hapniku mahuti kujasse ei ole hoonete ehitamist planeeritud.

13 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ega maastikukaitsealal.

13.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 05.03.2018 korraldusega nr 125 „Kinnistute Pärnu mnt 30 ja Pärnu mnt 32 detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneering ei näe ette kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.
Viljandi Linnavalitsuse korraldus nr 125 sisaldab otsust:
„4. Mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Algatamise taotluses kirjeldatud kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ nimetatud tegevuste hulka.“
Planeeritud tegevustega ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulise keskkonnamõju.
Planeeringu elluviimise tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud peamiselt ehitustegevuse ajal ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringu kavandatava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette hoonete kütmine maagaasi baasil töötavate kateldega.
Gaasikatlamaja rajamiseks on vajalik keskkonnamõju hindamise (edaspidi KMH) vajalikkust kaaluda. KMH vajalikkuse kaalumisel on eesmärgiks välja selgitada ja hinnata kavandatava tegevuse võimalikku olulist keskkonnamõju ning pakkuda välja leevendavad meetmed.
Peamised tegurid, mis mõjutavad KMH vajalikkust gaasikatlamaja puhul, on katlamaja võimsus ja asukoht. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus näeb ette, et soojuselektrijaama või muu põletusseadme rajamisel või laiendamisel ning elektri- või soojusenergia tootmiseks tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamist, kui nominaalne soojusvõimsus on 50-299 megavatti. Kui katlamaja võimsus on sellest oluliselt väiksem, on tõenäoline, et KMH-d ei algatata, kuid selle vajalikkust hinnatakse ikkagi eelhinnangu käigus. Kui gaasikatlamaja kavandatakse kaitsealale või selle lähedusse, on KMH vajalik, et hinnata tegevuse võimalikku mõju kaitse-eesmärkidele.
Oluline keskkonnamõju võib tuleneda järgmistest teguritest:

- Õhusaaste: Suured emissioonid, eriti piirkondades, kus õhukvaliteet on juba niigi tundlik.
- Müra ja vibratsioon: Kui katlamaja asub elamupiirkonna lähedal.
- Jäätmete teke.
- Mõju veekogudele või pinnasele.
- Kumulatiivne mõju, kui piirkonnas on juba mitmeid saastajaid.

Antud tegureid käesoleva detailplaneeringu elluviimisel ei esine.
Kuna planeeritud katlamajade rajamisega tegevusega tõenäoliselt ei kaasne oluline keskkonnamõju, siis KMH läbiviimine käesoleva detailplaneeringu alusel kavandatavate ehitiste ehitamisel ei ole eeldatavalt vajalik.
Heiteallika registreerimise protsess on järgmine:

- Arendaja esitab Keskkonnaametile paikse heiteallika käitaja tegevuse registreeringu taotluse vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm“.
- Taotluse alusel Keskkonnaamet registreerib paikse heiteallika käitaja tegevuse.

13.2 Müra

Planeeringu realiseerimisega suureneb tööajal (8.00 kuni 18.00) Pärnu maantee liikluskoormus ja sellega seotud liiklusmüra tase.
Liiklusest põhjustatud häiringute mõjude vähendamiseks otseseid leevendavaid meetmeid (sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks) eeldatavalt ei ole vajalik kavandada, kuna:

- planeeringuala ei ole müratundlik (planeeringualale on planeeritud maa-aladel ehitada tootmishooned ja ehitusmaterjalide müügiga tegelev kaubanduskeskus, milles tegevused on sarnased ehitusmaterjalide laohoonele);
- planeeringualaga vahetult piirnevatele tööstusaladele välisõhus leviva müra normtaset ei määrata ja töökeskkonnas kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded;
- mürarikkamad laadimistegevused on planeeritud kvartali sees ja piiratud hoonetega, mis tõkestavad müra levikut Pärnu maantee lõunaküljel paiknevate elamuteni;
- Pärnu maanteel kehtib asula liikluskorraldus, kus kiirused on piiratud.

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) on planeeritud paigutada kvartali sisse, elamutest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete paigutamisel võtta aluseks vastavad juhendid, sh Terviseameti 20.05.2019 kiri nr 9.4 3/19/2597-1 „Koostööettepanek õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringute ennetamiseks“.

13.3 Vibratsioon

Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal lähtub ennekõike riigimaanteelt ja jääb eeldatavalt normatiivide piiresse.
Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks eeldatavalt tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest.
Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

13.4 Radoonioht

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. aasta seisuga, https://gis.egt.ee/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus Rn-riski väärtus on keskmiselt 100-150 kBq/m³. Rn-risk omavalitsuse tasemel on kõrge või väga kõrge.
Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1 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, sissepääsud välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale ning tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

15 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus.
Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seadmine teede ja tänavate maal. Kitsenduste ulatuse määramisel võtta aluseks rajatise kaitsevöönd.

15.1 Juurdepääsutee servituut

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 1 on kruntide pos 2 kuni pos 3 juurdepääsuks planeeritud teeservituudi vajadus. Servituut on planeeritud tähtajatuna ja uute kinnistute igakordsete omanike kasuks.

15.2 Planeeritud servituutide vajadus

15.2.1 Elektrirajatiste servituudi vajadus

Pärnu maantee maa-alal on planeeritud seada uute elektrivarustuse liinide omanikule Elektrilevi OÜ-le liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus.

15.2.2 Siderajatiste servituudi vajadus

Pärnu maantee ja riigitee maa-alal on planeeritud seada uute sideliinide omanikule Enefit AS-ile liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus.

16 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

16.1 Üldsätted

Detailplaneeringus on viited õigusaktidele, mis kehtivad detailplaneeringu vastu võtmise ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb aluseks võtta detailplaneering ja vastava õigusakti kehtiv redaktsioon.
Kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.
Detailplaneeringu elluviimise rahastab arendaja ja kohalik omavalitsus. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

16.2 Planeeringu elluviimise eeltingimused

Planeeringu kehtestamise ja elluviimise eeltingimuseks on, et planeeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib Viljandi Linnavalitsusega PlanS § 131 lõikest 2 tuleneva halduslepingu ning rajab ja ehitab omal kulul välja detailplaneeringukohase taristu riigitee ja tänavate maa-alal, sh: juurdepääsuteed ja nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised.

16.3 Riigiteest tulenevad tingimused ja leevendusmeetmed planeeringu elluviimisel

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
Detailplaneeringu elluviimise rahastab omanik/arendaja. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendavate meetmete rakendamiseks.

16.4 Kahjulikud mõjutused

Planeeringu elluviimisel ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele (piirinaabrid).

KOOSTAS

(allkirjastatud digitaalselt)
Olav Remmelkoor
volitatud arhitekt 7
506 9191