

**Viljandis kinnistute Reinu tee 27, Reinu tee 29 ja Puidu tn 17b
DETAILPLANEERING
(kovID 2025-005)**



Vaade planeeritavale alale linnulennult. Väljavõte Maa-ameti fotoarhiivi ülelennu 2024-05-18 fotost

Koostamise korraldaja:	Viljandi Linnavalitsus
Huvitatud isik	AS Viljandi Metall registrikood 10131766 Reinu tee 27, 71010 Viljandi
Kontaktisik:	Villu Maamägi villu.maamagi@vmt.ee
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378
Töö nr	2025-06-10
Versioon	V03 03.02.2026

KOOSSEIS

SELETUSKIRI

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

14.4	Radoonioht	14
14.5	Insolatsioonitingimused	15
14.6	Energiatõhusus	15
15	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	15
16	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID	15
17	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	15
17.1	Ohualad	15
17.2	Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
17.2.1	Üldised nõuded	15
17.2.2	Tehnovõrkude kitsendused	16
17.2.3	Servituudid	17
18	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	17
19	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	17

JOONISED:

1. Põhijoonis	JN100	M 1:1000
---------------	-------	----------

LISAD:

1. ML105	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. ML106	Tugiplaan	M 1:500
3. ML100	Fotod asukohast	
4. RI100	Ruumilised illustratsioonid	
5. MD201	Viljandi Linnavalitsuse 26.05.2025 korraldus nr 284 „Kinnistute Reinu tee 27, Reinu tee 29 ja Puidu tn 17b detailplaneeringu algatamine“;	
6. UU103	W Vara OÜ töö nr GD25045 „Viljandi linn, Reinu tee 25 (89701:001:0798), Reinu tee 27 (89720:002:0210), Reinu tee 29 (89720:002:0070) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.	
7. UU103	W Vara OÜ töö nr GD25079 „Viljandi linn, Puidu tn 17b (89720:002:0031) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistute Reinu tee 27 (kü 89720:002:0210, sihtotstarve tootmismaa 95%, ärimaa 5%), Reinu tee 29 (kü 89720:002:0070, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Puidu tn 17b (katastritunnus 89720:002:0031, sihtotstarve tootmismaa 100%) detailplaneeringu 26.05.2025 korraldusega nr 284. Detailplaneeringuala suurus on 98 637 m².

Käesoleva planeeringuga käsitletavate kinnistute Reinu tee 27, Reinu tee 29 ning Puidu tn 17b omanik on Aktsiaselts Viljandi Metall, kes on ka asjast huvitatud isik (edaspidi tellija). Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov muuta krundijaotust, määrata hoonestusala ja ehitusõigus, et püstitada tootmishooned.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja detailplaneeringu algatamise korraldusega.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.1 Algatamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 26.05.2025 korraldusega nr 284 (lisa 5).

Algatamisel seati järgmised planeeringu sisulist lahendust reguleerivad lähteseisukohad (numeratsioon korralduse järgne):

- 3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.
- 3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.
- 3.3. Parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised. Olemasolev parkimine Reinu tee ääres linna tänavamaal on lubatud säilitada, arvestades käesolevate seisukohtade punktides 3.9 ja 3.10 sätestatuga.
- 3.4. Kui krundi olukord võimaldab, tuleb planeerida krundi haljastuseks 20% iga moodustatava krundi pindalast, sellest 50% kõrghaljastust (kõrghaljastusprotsent arvutada täiskasvanud puu eeldatava võra projektsiooni pindalana).
- 3.5. Krundil POS1 tagada Reinu tee äärse haljasala säilimine ning planeerida krundi idapiirile üldplaneeringukohane puhverhaljastus sarnaselt praegu kehtiva detailplaneeringuga.
- 3.6. Haljastuse sh kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.
- 3.7. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise möödistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.
- 3.8. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-005.
- 3.9. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel

sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.

3.10. Eelmises punktis nimetatud halduslepinguga leppida kokku kergliiklustee rajamise tingimused Reinu tee äärde detailplaneeringus hõlmatud kinnistute ulatuses.

1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud järgmisi töid:

- W Vara OÜ töö nr GD25045 „Viljandi linn, Reinu tee 25 (89701:001:0798), Reinu tee 27 (89720:002:0210), Reinu tee 29 (89720:002:0070) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.
- W Vara OÜ töö nr GD25079 „Viljandi linn, Puidu tn 17b (89720:002:0031) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.

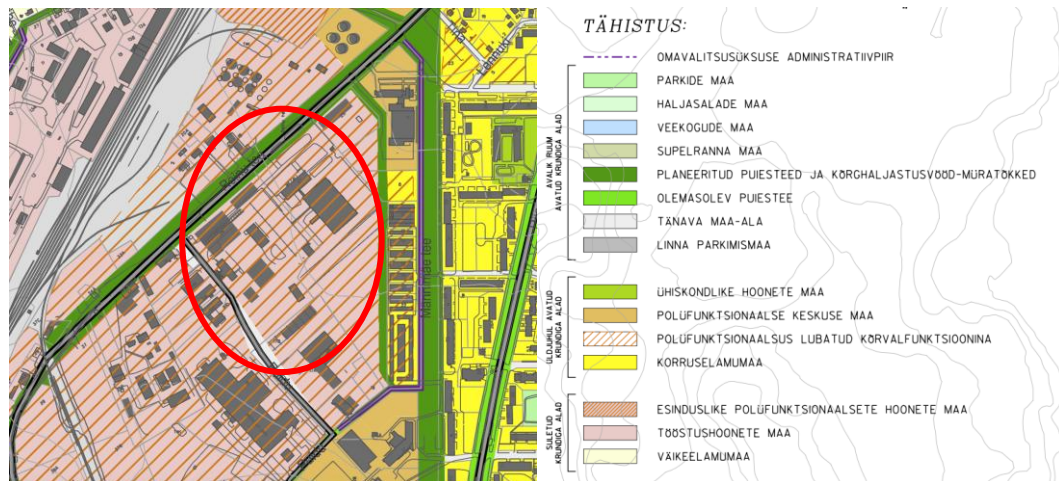
1.3 Üldplaneeringu nõuded

Viljandi linna üldplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71.

Üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti 1. „Funktsionaalne tsoneerimine“ ja joonise 1 „Juhtfunktsioonid“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „üldjuhul avatud krundiga alad“, mille juhtfunktsiooniks on „Tööstushoonete maa“ kus „Polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina“.

Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval maa-alal ei sea.



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

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Viljandis kvartali 232 kruntide 17, 18 ja 19 aadressiga Reinu tee 25, 27 ja 29 detailplaneering – Plan nr 2003-009. Detailplaneering on osaliselt (Reinu tee 25 kinnistu ulatuses) kehtetuks tunnistatud.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise ruumilise arengu eesmärgiks on planeeringualal asuvatele olemasolevatele hoonetele lisaks rajatavatele tootmishoonetele ehitustingimuste määramine tagamaks olemasoleva funktsionaalsuse säilimine paiga linnaruumilist olukorda tagavana.

Vastavuses algatamisel seatud detailplaneeringu koostamise eesmärkidele ja lähteseisukohtadele määratakse planeeringuga moodustatavate kruntide ehitusõigus ja lahendatakse muud planeerimiseseaduse §-s 126 toodud ülesanded.

Detailplaneeringu lahendus vastab Viljandi Linnavalitsuse 26. mai 2025 korraldusega nr 284 algatamisel püstitatud eesmärkidele.

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Viljandi linnas asuvate kinnistute Reinu tee 27 (katastritunnus 89720:002:0210, pindala 52 093 m², sihtotstarve tootmismaa 95%, ärimaa 5%, kinnistusregistriosa nr 744339), Reinu tee 29 (katastritunnus 89720:002:0070, pindala 39 000 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistusregistriosa nr 467039) ja Puidu tn 17b (katastritunnus 89720:002:0031, pindala 7544 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistusregistriosa nr 3131039) detailplaneeringuga haaratud planeeringuala suurus on 98 637 m².

Planeeringuala paikneb Männimäe tööstusrajoonis. Männimäe korruselamute piirkonnast eraldab ala omaaegse üldplaneeringuga Männimäe teeks planeeritud haljasmaa planeeringualast idas Planeeritav ala on avatud kaugvaadetele Reinu teelt., Puidu tänavalt kui ka osaliselt Männimäe tee koridorist.

Planeeringualast teisele poole Reinu teed jääb valdavalt hoonestamata arvukate kütusemahutitega avatud ala koos kütusetanklaga.

Planeeringualal kinnistul Reinu tee 27 asuva hooned paiknevad tagasiastega Reinu teest. Hoonete ja Reinu tee vahelisel alal on valdavalt krundile kuid osaliselt ka tänava maa-alale jääv parkimise ala koos haljastatud (sh. kõrghaljastusega) aladega.

Planeeringualal kinnistul Reinu tee 29 asuva hooned paiknevad Reinu teega piirneval alal samal ehitusjoonel tagasiastega ca 8 m krundi piirist. Puidu tn poolses osas kindlat ehitusjoont hoonete paiknemisel ei ole.

Kogu planeeringuala olemasolev hoonestus on orienteeritud risti või paralleelselt Reinu teega.

Puidu tänavaga külgneb kinnistu Reinu tee 29 edelaosas betoonpaneelidest aed.

Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses paiknevad hooned on madalakaldelise või lamekatusega lihtsa väljanägemisega tööstuslikud valdavalt suuremahulised hooned.

Planeeringu maa-ala jääb osaliselt kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ettevõtete Tere AS Viljandi tootmisosakond Viljandi linna riskianalüüsi (2015) järgi määratud ohtliku ala (1100 m ohukoldest) ja B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte Viljandi Naftabaas OÜ (ohuala raadius 376 m) ohualasse.

4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala on väljakujunenud olemasolevana hoonestatud tootmisterritoorium. Täiendavate uute hoonete või olemasolevatele juurde ehitatavate hoonemahtude ja rajatiste lisamine ei muuda ala ruumilist olemust.

5 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal kuue krundi moodustamiseks. Kruntide moodustamisel on lähtutud tellija soovist jagada planeeritava ala territoorium tegeliku funktsionaalse kasutuse järgi.

- Krunt POS 1 suurusega 61954 m²
- Krunt POS 2 suurusega 2288 m²
- Krunt POS 3 suurusega 8239 m²
- Krunt POS 4 suurusega 17246 m²
- Krunt POS 5 suurusega 6151 m².
- Krunt POS 6 suurusega 2759 m².

Planeeringuala kruntideks jaotamine vt joonis JN100 Põhijoonis.

6 KRUNDI HOONESTUSALA

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

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

Kruntidele ehitatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestuslasse võib rajada teid/platse, tehnorajatisi, istutada puid ning põõsaid.

Planeeringuala kruntide hoonestusala on kirjeldatud joonisel JN100 Põhijoonis.

7 KRUNDI EHITUSÕIGUS

7.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

Krundi **POS 1** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TT – Tootmishoone maa

TL – Laohoone maa.

Krundi **POS 2** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TT – Tootmishoone maa

TL – Laohoone maa

ÄK – Kaubandushoone maa.

ÄV – Väikeettevõtlusehoone maa

Krundi **POS 3** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TT – Tootmishoone maa

TL – Laohoone maa

ÄK – Kaubandushoone maa.

Krundi **POS 4** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TT – Tootmishoone maa

TL – Laohoone maa.

Krundi **POS 5** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

TT – Tootmishoone maa

TL – Laohoone maa.

Krundi **POS 6** kasutamise lubatud sihtotstarbed on järgmised:

LT – Tee ja tänava maa

7.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Suurim lubatud eraldiseisvate hoonete arv on:

- Krunt POS 1 10 eraldiseisvat hoonet
- Krunt POS 2 1 hoone

- Krunt POS 3 2 eraldiseisvat hoonet
- Krunt POS 4 10 eraldiseisvat hoonet
- Krunt POS 5 4 eraldiseisvat hoonet
- Krunt POS 6 hooned ei ole lubatud

7.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalne lubatud hoonete ehitisealune pind

- Krundil POS 1 29000 m²
- Krundil POS 2 1000 m²
- Krundil POS 3 4600 m²
- Krundil POS 4 8000 m²
- Krundil POS 5 3800 m²
- Krundil POS 6 0 m².

7.4 Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud “Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on (EH 2000):

- Krundil POS 1 97,50
- Krundil POS 2 88,00
- Krundil POS 3 89,00
- Krundil POS 4 93,00
- Krundil POS 5 90,50

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise rajamiseks peab olema Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

7.5 Hoonete lubatud sügavus

Planeeringualale rajatavate hoonete lubatud sügavus on kuni 5 m planeeritud maapinnast.

8 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavatele kruntidele rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

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

Hoonete ehitamisel tagada olemasolevate toimima jäävate kommunikatsioonide kaitsmine. Nendele pealeehitamisel tagada võimalus nende remondiks või väljavahetamiseks.

9 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeringuala külgneb ida pool Männimäe tee koridori taguse korruselamute piirkonnaga.

Planeeringuala lähipiirkonnas Männimäe tee koridorist lääne pool on keskkond tootmisilmeline, suurte hoonemahtudega avatud hoonestusviisiga. Domineerivad katusetüübid piirkonnas on lamekatus ja madalakaldeline viilkatus.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused planeeringualal moodustataval krundil on:

- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusalal seatud kõrguslikke piiranguid. Hoonestusala on tähistatud joonisel JN100, Põhijoonis.
- Maksimaalne lubatud korruselisus on
 - Krunt POS 1 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
 - Krunt POS 2 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
 - Krunt POS 3 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
 - Krunt POS 4 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
 - Krunt POS 5 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
- Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.
- Reinu tee maa-alaga külgneva või sellele oluliselt avaneva hoonestuse osa projekteerimisel tuleb hoone(te) fassaadilahendus projekteerida tööstuspiirkonnale tavapärasest esinduslikumana. Lahendus kooskõlastada eskiisi staadiumis Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriameti juhatajaga.
- Hoonemahu suund on määratud lähtudes olemasolevast üldjuhul paralleelne või risti Reinu teega.
- Hoonete katusekalle on lubatud 0 - 20°. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel olemasolevale lähedases mahus, võib nõudest erineva katusekalde hoonel säilitada.
- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata.
- Piirde kõrgusele nõudeid ei seata. Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.
- Krundil POS 1, POS 2 ja POS 3 hoonete ja Reinu tee vahelisele parklate ja kõrghaljastusega alale piirde rajamine ei ole lubatud. Muus krundi osas ja kruntidel POS 4 ja POS 5 piirde rajamisel lähtuda funktsionaalsest vajadusest.
- Planeeringualal on lubatud päikesepaneelide paigaldamine üksnes katusele.

10 LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

10.1 Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel Reinu teel ja Puidu tänaval on liiklus kahesuunaline. planeeringualale pääsud on olemasolevana Reinu teelt ja Puidu tänavalt.

Olemasoleva liikluskorraldusliku lahenduse muutmist planeeringulahendusega ei kavandata.

Planeeringuala ja Reinu tee vahelisele alale on sõltumatuna planeeringulahendusest kavandatud kergliiklustee (Keskkonnaprojekt OÜ, Viljandi Reinu tee kergliiklustee projekteerimine. Töö nr 3192 09.02.2023), millega muudetakse mõningal määral liikluskorralduslikku lahendust Reinu teel. Planeeringu joonisel JN100 põhijoonis, on näidatud projekteeritud Reinu tee kergliiklustee paiknemine informatsioonina

10.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Vajalike parkimiskohtade arvu määramisel juhinduda standardi EVS 843:2016 tabelis 9.1 „Eesti linnade ehitiste parkimismääratlemine“ linnakeskus klassiga II-IV määratletust. Selle järgi

- parkimismääratlemiseks on 1 parkimiskoht 250 m² hoone suletud brutopinna kohta järgmise sihtotstarbega hoone(te) rajamisel:
 TT – Tootmishoone maa
 TL – Laohoone maa
 ÄV – Väikeettevõtlushoone maa
- parkimismääratlemiseks on 1 parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta sihtotstarbega ÄK – Kauplusehoone maa hoone(te) rajamisel:
- Arvestusliku hoone suletud brutopinna hulka ei arvestata parkimiseks mõeldud hooneosa selle olemasolul.
- Parkimismääratlemise täitmine tuleb korraldada krundil. Tänav maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine määratlemise täitmiseks ei ole lubatud va. parkimise korraldamine Reinu tee maa-alal olemasoleval ja projekteeritud kergliiklustee projektlahenduses kavandatud kujul;
- Krundisisese liikluskorralduse ja parkimise lahendus esitada vajadusel ehitusprojektis;
- Parkla rajamisel tehnovõrgu kaitsevööndis tuleb tagada ohutus ja kaabelliinide kaitetus. Lahendus anda ehitusprojektiga ja kooskõlastada kaabelliini omanikuga.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema juurdesõidutee. Nimetatud juurdesõidutee peab võimaldama üldjuhul juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele hoone(te)sse. Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks rajatava tee projekteerimisel tuleb arvestada sõiduki üldmassiks vähemalt 22 tonni ja teljekoormuseks vähemalt 10 tonni.
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;

11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 Haljastus

Planeeritaval maa-alal väärtuslik kõrghaljastus paikneb kruntide POS 1 ja POS 2 Reinu tee ja planeeringualal paikneva hoonestuse vahelisel alal ja planeeritud krundi POS 1 kirdepiiril ning krundi POS 5 kagupiiril. Kirjeldatud kõrghaljastus säilitada.

Krundil POS1 on planeeritud selle lõunaosas ida ja edelapiirile puhverhaljastus piki piiri. Haljastuse sh kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

Krundil haljastuse ja kõrghaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

11.2 Heakorrastus, prügi kogumine

Planeeringuala krundid on kõik olemasolevana aktiivses kasutuses. Kruntide olemasolevad teed ja kasutatavad platsid on reeglina heakorrastatud ja tolmuva katendiga. Planeeringualale juurde ehitatavad sõidukite liikluseks mõeldud teed ja tehnoloogilisteks vajadusteks rajatavad platsid teostada tolmuva katendiga.

Kruntide avalikust kasutusest välja jääv ala on piiratud olemasolevana piiretega. Piirete rajamine ei ole lubatud kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 olemasoleva hoonestuse ja Reinu tee vahele jääval alal.

Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätme-eeskirjas ja Viljandi linna jäätmekavas toodud nõuetega. Prügikonteinerite asukohad on olemasolevana lahendatud planeeringuala piirides jäätmekäitleja ja -valdaja omavahelise lepinguga. Vajadusel olemasolevat olukorda muuta, tehakse seda osapoolte omavahelises koostöös.

12 EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhendada Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus ilma tulemüürita hoonestamisel naaberkinnistute hoonetest on 8 m. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata vajadusel ehitusprojektiga.

Olemasolevana planeeringuala naaberkinnistutel asuvate hoonete kaugus on selline, mis välistab nendest lähtuva tuleohutuskuja ulatumise planeeringualal asuvate olemasolevate hooneteni või planeeringuga kavandatud hoonestusalani.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalade paiknemine tagab rajatavate hoonete vahelise vahekauguse jäämise väljapoole kuja 8m piiri.

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassi hoonetele ei ole planeeringuga määratud. Hoone(te) tuleohutusklass(id) määratakse lähtudes vajadusest ja tehnoloogilisest lahendusest ehitusprojektiga. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoone tuleohutusklassist, kasutusest, tegevuse tuleohuklassist ja valitud tulekaitsetasemest tagada hoonestuse jagamine tuletõkkeseksioonideks ning tagada hoonete varustatus nõutavate tuleohutuspäigaldistega.

13 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringualal asuvad:

- Telia Eesti AS sideliinid;
- Elektrilevi OÜ keskpinge maakaabel;
- Gren AS elektrivõrgu jaotuspunkt;
- Gren AS elektri keskpinge maakaablid;
- Gren AS kaugküttetorustikud;
- AS Viljandi Metall elektri ja nõrkvoolu kaablid
- AS Viljandi Veevärk kanalisatsiooni- ja veetorustikud
- AS Viljandi Metall kanalisatsiooni- ja veetorustikud
- Piirkonna sademeveetorustikud

Nimetatud tehnoarajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel Põhijoonis JN100 ja Tugiplaani ML106.

13.2 Veevarustus

Planeeritava ala krundi POS 1 veevarustus on tagatud olemasoleva ühendusega linna ühisveevärgiga Reinu tee maa-alal paiknevalt veetorult. Olemasolevana saavad moodustatavad krundid POS 2 ja POS 3 veetoite samast liitumispunktist lähtuva veetorustiku kaudu. Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb leppida kokku veetoite jätkuva olemasolu tagamise viisis asjaõiguslikult või uute liitumispunktide rajamisega Reinu tee maa-alale jäävast ühisveevärgi torustikust. Viimasel juhul tuleb taotleda AS Viljandi Veevärk tehnilised tingimused liitumiseks ja sõlmida liitumisleping.

Planeeritava ala krundi POS 4 veevarustus on tagatud olemasoleva ühendusega linna ühisveevärgiga Reinu tee 31B kinnistu maa-alal.

Planeeritava ala krundi POS 5 veevarustus on tagatud olemasoleva liitumisega linna ühisveevärgiga Puidu tänaval krundi lõunaosas.

Vajadusel muuta varem väljastatud tehniliste tingimustega või liitumislepinguga määratud parameetreid, tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused või muuta liitumislepinguid.

13.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala hoonete väline tulekustutusvesi on olemasolevana saadaval olemasolevatest planeeringualaga külgnevatest linna ühisveevärgi hüdrantkaevudest. Planeeringualale lähimad asuvad Reinu tee T2 maa-alal (HK 187, kaugus planeeringuala põhjatipust ca 20m ja HK 94, kaugus planeeringuala loodepiirist ca 20m, HK 333, kaugus planeeringuala idanurgast ca 150m) ja Puidu tänava poolses planeeringuala edelapiiriga külgneval alal (HK 3 Puidu tn 15 kinnistul, kaugus planeeringuala edelapiirist ca 50m, HK 105 planeeringualal krundi POS 5 lõunaosas, HK 2 Puidu 15 kinnistul, kaugus planeeringuala lõunatipust ca 45 m).

Planeeringuala edelapiirist ca 85 m kaugusel Puidu 15 maaüksusel paikneb veevõtukoht (muldes kustutusveehoidla).

Nimetatud hüdrantkaevude asukohad ja veevõtukohta asukoht on näidatud detailplaneeringu joonistel ML105 Situatsiooniskeem ja tingmärkidega joonistel Põhijoonis JN100 ja Tugiplaani ML106.

Ühisveevärgi hüdraulilist ressursi ei ole lubatud AS Viljandi Veevärk kirjaliku nõusolekuta kasutada hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks, välja arvatud ettevarutatud vesi mahutites. Kõik hoonete sisesed tulekustutussüsteemid peavad toimima autonoomselt.

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

13.4 Heitvee kanalisatsioon

Olemasolevana on krundil POS 1 asuvad hooned ühendatud ühiskanalisatsiooniga Reinu teel asuvasse kanalisatsioonikaevu ja krundil oleva hoonestuse lõunaosas läbi mitmeid kinnistuid läbiva torustikuga Puidu tn 15 maaüksusel asuvasse kanalisatsioonikaevu. Krundil POS 2 asuv hoone on ühendatud olemasolevana ühiskanalisatsiooniga Reinu tee koridoris kahte kanalisatsioonikaevu. Krundil POS 3 asuv hoone on ühendatud olemasolevana ühiskanalisatsiooniga Reinu tee koridoris kahte kanalisatsioonikaevu.

Krundil POS 4 asuvad hooned on ühendatud ühiskanalisatsiooniga läbi krundi POS 3 Reinu tee koridoris asuvasse kanalisatsioonikaevu ja läbi mitmeid kinnistuid läbiva torustikuga Puidu tn 15 maaüksusel asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Krundil POS 5 asuv hoone on ühendatud ühiskanalisatsiooniga läbi mitmeid kinnistuid läbiva torustikuga Puidu tn 15 maaüksusel asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Planeeritavate kruntide kanalisatsiooni liitumispunktideks jäävad olemasolevad liitumispunktid.

Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb leppida kokku kanalisatsioonilahenduse jätkuva toimimise tagamise viisis asjaõiguslikult või uute liitumispunktide rajamisega koostöös AS Viljandi Veevärk. Lahenduse kavandamisel tuleb taotleda AS Viljandi Veevärk tehnilised tingimused liitumiseks ja sõlmida liitumisleping.

Vajadusel muuta varem väljastatud tehniliste tingimustega või liitumislepinguga määratud parameetreid, tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused või muuta liitumislepinguid. Drenaaži ja sademeveett reoveekanalisatsiooni juhtida on keelatud.

13.5 Sademevee ärajuhtimine

Olemasolevana kogutakse sademevesi planeeritaval maa-alal ja juhitakse olemasolevasse piirkonna sademeveekanalisatsiooni. Ühissademeveekanalisatsiooni torustiku magistraalne osa on antud AS Viljandi Veevärk valdusesse. Joonistel JN100 Põhijoonis ja ML 106 Tugiplaan on näidatud olemasolevad planeeringuala sademeveetorustike liitumiskaevud AS Viljandi Veevärk valduses oleval magistraaltorustikul.

Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb leppida kokku sademeveekanalisatsioonilahenduse jätkuva toimimise tagamise viisis asjaõiguslikult või uute liitumispunktide rajamisega koostöös AS Viljandi Veevärk.

Sademevee juhtimisel sademeveekanalisatsiooni, tuleb arvestada Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud tingimuste nõudega ja ehitusprojekti kavandada nende nõuetega vastavuses olevad meetmed kruntidelt kogutava sademevee seisundile. Enne sademevee torustikku juhtimist tuleb tagada sademevee normikohane kvaliteet.

13.6 Elektrivarustus

Olemasolevana on planeeringuala elektrivarustus tagatud Gren Viljandi AS elektrivõrgu aadressil Reinu tee 31D asuvas alajaamast. Olemasolevana on planeeringualal kolm liitumispunkti elektrivõrguga: krundil POS 4 asuva segusõlmehoone loodeseinaga külgnevana, krundi POS 5 kagupiiril krundi lõunaosas ja keskpingel liitumise jaotuspunkt krundi POS 4 lõunanurgas.

Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb leppida kokku elektrilahenduse jätkuva toimimise tagamise viisis asjaõiguslikult või uute moodustatavate kruntide autonoomsete liitumispunktide rajamisega koostöös Gren Viljandi AS. Lahenduse kavandamisel tuleb taotleda Gren Viljandi AS tehnilised tingimused liitumiseks ja sõlmida liitumisleping.

Vajadusel muuta varem väljastatud tehniliste tingimustega või liitumislepinguga määratud tehnovõrgu parameetreid, tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused või muuta liitumislepinguid.

13.7 Sidevarustus

Olemasolevana on moodustatavad krundid POS 1, POS 2 ja POS 3 ühendatud Telia sidevõrguga Reinu tee äärses alas kulgeva sidekanalisatsiooni kaudu

Planeeringuala krunt POS 4 on olemasolevana ühendatud sidevõrguga Puidu tänaval kulgeva sidekanalisatsiooni kaudu.

Planeeringuala krunt POS 5 on olemasolevana ühendatud sidevõrguga läbi Puidu tänav 17 kinnistu kulgeva sidekanalisatsiooni kaudu.

Sidevarustus toimub kehtivate kliendi- ja tootelepingute alusel. Vajadusel muuta varem väljastatud tehniliste tingimustega või liitumislepinguga määratud tehnovõrgu parameetreid või liitumispunkti, tuleb taotleda tehnilised tingimused või muuta liitumislepinguid

13.8 Soojavarustus

Vastavuses Viljandi linna üldplaneeringuga ja Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määrusega nr 93, „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“

(<https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012>) kuulub planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonda.

Planeeritava ala soojavarustus on tagatud olemasoleva liitumistega Gren Viljandi AS soojavõrguga. Vajadusel tarbitavat soojusenergiat suurendada üle liitumislepinguga määratud parameetrite, tuleb lepingut uuendada. Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb leppida kokku soojavarustuse jätkuva toimimise tagamise viisis asjaõiguslikult või uute liitumispunktide rajamisega koostöös Gren Viljandi AS. Lahenduse kavandamisel tuleb taotleda Gren Viljandi AS tehnilised tingimused liitumiseks ja sõlmida liitumisleping.

14 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

14.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

14.2 Müra ja vibratsioon

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkeid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud nõuetest.

14.3 Välisõhu kvaliteet

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

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

14.4 Radoonioht

Eesti geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (2023) andmetel jääb ala pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel kõrge või väga kõrge radoonisaldusega alale.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

14.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis hoonete asukoht ja asetus valida selliselt, et määratud ruumides oleks kindlustatud normatiivne insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 28.

14.6 Energiatõhusus

Planeeritav ala jääb tööstusalale. Sõltuvalt planeeringualal olevate ja sellele rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel vajadusel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

15 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

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

16 VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID

Planeeritaval maa alal ei asu muinsusmälestisi. Planeeritav maa-ala ei asu muinsuskaitsealal ega mälestise kaitsevööndis. Maa-ala ei asu miljööväertuslikul hoonestusalal, sellel ei asu väärtuslikke üksikobjekte ega väärtuslikku põllumajandusmaad.

17 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

17.1 Ohualad

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala paikneb vähesel määral (krundi POS 1 parkla ala krundi põhjaosas) kemikaaliseaduse tähenduses ohtliku ettevõtte Tere AS Viljandi tootmisosakonna ohtlikus tsoonis.

Planeeringuala jääb B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte Viljandi Energiabaas OÜ ohualasse (ohuala raadius 376 m, ohu tüüp: soojuskiirgus).

Planeeringualal tegutsev ettevõtja peab olema ohust teadlik ja valmis ohuolukorras tegutsemiseks.

17.2 Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

17.2.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seendu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

17.2.2 Tehnovõrkude kitsendused

Tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Kliimaministri 12.09.2023 määrusega 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“

Olemasolevana jäävad planeeringualale või läbivad seda järgmised teistele isikutele kuuluvad tehnorajatised:

- Gren Viljandi AS kaugküttetorustik. Kaugküttetorustiku ümbritsevale maa-alale kohaldatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses (äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2m);
- Elektrilevi OÜ planeeringuala krunte POS 1, POS 4 ja POS 6 läbiv keskpinge maakaabelliin, millele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses (kaablist 1m mõlemale poole);
- Gren Viljandi AS madal- ja keskpinge maakaabelliinid planeeringuala kruntidel POS 4, POS 5 ja POS 6, millele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses (kaablist 1m mõlemale poole)) ja keskpinge jaotuspunkt POS 5, millelele kohandatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses (2m seinast);
- Telia Eesti AS sideliinid, millele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses (liinist 1m mõlemale poole).
- AS Viljandi Veevärk veetorustik liitumispunktini krundil POS 6 (veetorust 2m mõlemale poole).
- AS Viljandi Veevärk kanalisatsiooni torustik krundil POS 3 selle loodepiiril krundi lääneosas (turust 2m mõlemale poole)
- Piirkonna sademeveetorustiku AS Viljandi Veevärk valduses olev osa kruntidel POS1, POS 2 ja POS 3 Reinu teega külgnevas osas (torust 2m mõlemale poole)

Planeeringus on olemasolevate teistele isikutele kuuluvate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatus näidatud graafiliselt planeeringu joonisel Põhijoonis JN100 ja Tugiplaan ML106.

Planeeringu realiseerimisel uute planeeringujärgsete kruntide moodustamisel tuleb määratlada asjaõiguslikult, millised tehnovõrgud või nende osad hakkavad teenindama moodustatavat krunti ja rakendada neile tehnovõrgu kitsendust kaitsevööndi ulatuses.

Üldised nõuded ja kitsendused kehtivad ning nende täitmine tuleb tagada ka avalikus kasutuses oleval maal olevate tehnorajatiste osas.

17.2.3 Servituudid

Planeeringuala kruntidega POS 3, POS 4 ja POS 5 külgnevana moodustatud krundile POS 6 jääb ala, millele on kinnistutele aadressiga Reinu tee 29 ja Puidu tn 17b isikliku kasutusõiguse seadmise lepingutega (Viljandi notar Virgi Ojap ametitoiming 4480 ja 4488) seatud isiklik kasutusõigus Viljandi linna kasuks . Ala ulatus on näidatud joonistel Põhijoonis JN100 ja Tugiplaan ML106.

Planeeringualal krundi POS 6 järgselt kinnistu moodustamisel tuleb kanda isiklik kasutusõigus edasi uutele kinnistutele.

18 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana.
- Parklad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
- Tagada keskkonna korrashoid.

19 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

Planeeringu elluviimisel moodustatavate kinnistute võõrandamise eelselt tuleb asjaõiguslikult lahendada kinnistut teenindavate tehnovõrkude õiguslik olukord.

Reinu tee äärse kergliiklustee välja ehitamiseks tuleb detailplaneeringu algatamise korraldusepunktide 3.9 ja 3.10 alusel sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping.

Koostas Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917