

SELETUSKIRJA SISUKORD

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.1 Üldosa.....	3
1.2 Geodeesia	3
1.3 Üldplaneeringu nõuded	3
1.4 Kehtivad detailplaneeringud.....	4
1.5 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks	4
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA MAA-ALA ULATUS	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid.....	4
2.2 Planeeritava maa-ala ulatus	4
3 PLANEERINGU LAHENDUSE ÜLDKIRJELDUS	5
4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5 KRUNDI HOONESTUSALA	5
6 KRUNDI EHTUSÕIGUS	5
7 EHTISE EHTUSLIKUD TINGIMUSED	6
8 EHTISE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	6
9 KRUNDILE PÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
9.1 Üldosa.....	6
9.2 Krundile pääs.....	7
9.3 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	7
10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	7
10.1 Haljastus	7
10.2 Heakorraldus, prügi kogumine	8
10.3. Sademevee kogumistiik.....	8
11 EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	8
12 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	9
12.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	9
12.2 Veevarustus	9
12.3 Tuletõrje veevarustus	9
12.4 Heitvee kanalisatsioon.....	10
12.5 Sademevee ärajuhtimine	10
12.6 Elektrivarustus.....	10
12.7 Välisvalgustus	10
12.8 Sidevarustus	10
12.9 Soojavarustus	11
13 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	11

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID	11
15. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID	11
16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA KITSENDUSED	12
16.1 Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	12
16.1.1 Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile	12
16.2.2 Raudtee kaitsevöönd	12
16.2.3 Elektripaigaldise kaitsevöönd	12
17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	13

JOONISED:

1. Põhijoonis	DP-01-01	M 1:500
---------------	----------	---------

LISAD:

1. Asendiskeem	DP-02-01	M 1:10000
2. Tugiplaan	DP-02-02	M 1:500
3. Illustratsioon	DP-02-03	M 1:1000
4. Väljavõtted Viljandi linna üldplaneeringust	DP-02-04	
5. Viljandi Linnavalitsuse 21.11.2016 korraldus nr. 835 „Detailplaneeringu algatamine“		
6. Muinsuskaitse eritingimused kinnistu Vabriku tn. 2 Viljandi detailplaneeringule. OÜ Eensalu & Pihel. Töö 4-17.		
7. AS Viljandi Veevärk 16.03.2017 nr 6-2/96-1 Kinnistule Vabriku 2 tehnilised tingimused veeühenduse ja reovee ning sademevee ärajuhtimise detailplaneeringu koostamiseks		
8. Elektrilevi OÜ Liitumisleping nr. 8989350576.		
9. Elektrilevi OÜ Liitumisleping nr. 360259001.		
10. EG Võrguteenus gaasivõrguga liitumise leping nr. L021000002 ja gaasivarustuse skeem		
11. Elion Ettevõtte AS tooteleping nr D.1-0512-2014		
12. Tehnilise järelevalve amet kiri 06.07.2010 nr. 6.3-2/10-1464-002 Haruraudteede registreerimine		
13. Keskkonnaamet Vee erikasutusluba nr L.VV/328565		
14. Viljandimaa Keskkonnateenistus Välisõhu saasteluba L.ÕV.VI-142205,02.01.2007		
15. AS Viljandi Veevärk. Liitumisleping nr. 7626, 25.10. 2007		

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi linnas krundi aadressiga Vabriku tn 2 (kvartal nr 50 krunt nr 1, kinnistusregistriosa nr 503639, katastritunnus 89720:001:0040, pindala 67697 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%) detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 21.11.2016 korraldusega nr. 835.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on MCC GROUP AS, aadress Vabriku tn 2, 71011 Viljandi, reg. 10187784.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundil Vabriku tn 2 krundi hoonestusala määramine tootmishoonete laiendamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub maa-alal kehtiv detailplaneering (tähis DP 1996-14, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 13.01.1997 korraldusega nr 32) kehtetuks.

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

Planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Detailplaneeringus kujutatud liikluskorralduse lahenduse, liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine planeeritaval alal ei ole kohustuslik.

1.2 GEODEESIA

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud Pacman Grupp OÜ tööd nr. GD 16106 „Viljandi linn Vabriku tn 2 geodeetiline alusplaan“, Viljandi 13.11.2016.

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 „avatud krundiga ala“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „Esinduslike poliüfunktsionaalsete hoonete (sh. tööstushoonete) maa“ ja „Poliüfunktsionaalne keskuse maa, va. tööstushooned“ (väljavõtet üldplaneeringu kaartidest vt. joonis DP-02-04)

Üldplaneeringu seletuskirja järgselt kirjeldatakse *esinduslike poliüfunktsionaalsete hoonete (sh. tööstushoonete) maad* järgmiselt: „Need alad on üldjuhul tööstushoonete maad, kus paiknevad rajatised on avatud kaugvaadetele. Seetõttu tuleb neil aladel uusi hooned kavandades tagada parem arhitektuurikvaliteet kui tööstushoonete maadel tavaliselt.“ ja *Polüfunktsionaalse keskuse maad, va. tööstushooned* järgmiselt: „Poliüfunktsionaalse keskuse maa ehk segahoonestusega alad va. tööstushoonete maa. Erandjuhtumiks on väikeelamumaa juhtfunktsioon.“

Üldplaneeringu tekstilise osa punkti 5 ning joonise 5 „Arendusalad ja investeeringute objektid“ (väljavõtet üldplaneeringu kaartidest vt. joonis DP-02-04) järgselt on detailplaneeringuga haaratud maa-ala osaliselt „arendatava linnaruumi piirkond“.

Üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva detailplaneeringu planeeritaval maa-alal ei sea va Vaksali miljööväärtuslikule alale jäävas osas (üldplaneeringu joonis 4.

Väljavõtet üldplaneeringu kaartidest vt. joonis DP-02-04). Üldplaneeringu seletuskirja järgselt on määratletud „Miljööväärtuslike alade üldised kasutustingimused:

- Säilitada ja restaureerida (või säästlikult renoveerida) kõik ajaloolised hooned.

- *Vanade hoonete ümberprojekteerimiseks peab eelnevalt koostama miljöövärtuslikud eritingimused (detailsed projekteerimistingimused) vastavalt litsentsi omava eritingimuste koostaja poolt (analoogsed muinsuskaitse eritingimustega).*
- *Taastamiskõlbmatule majale koostada ajalooline õiend, kus hoone inventariseeritakse ning fotografeeritakse ja mõõdistatakse üles kõik väärtuslikud hoone detailid.*
- *Hoonete välisviimistluses kasutada ajaloolisi materjale, kujundus- ja ehitusvõtteid. Plastiku (sh plastikakende ja -voodri) ja profiilpleki kasutamine on keelatud.*
- *Hoonestuse mõõdukal tihendamisel arvestada miljöo ning haljastuse säilimisega.*
- *Uute ehitusalade määramisel tuleb lähtuda ajalooliselt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetest (hoonete paiknemisest üksteise suhtes, tänava ehitusjoon, välja kujunenud keskmisest hoone ehitusalusest pinnast ja kõrgusest – tihedusest).*
- *Tagada uusehitiste harmoneerumine nii välimusest kui mahult ajalooliste ehitistega.*
- *Hoonete ümberehitusel või rekonstrueerimisel taaskasutada ajaloolised väärtuslikud ehitusdetailid ja –materjalid (sh laudised).“*

Vaksali miljöövärtuslikku ala on kirjeldatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.10.1 järgmiselt: „Piirkonna võtmesõnaks on maakivist majandushooned Kantreküla peatänava (Vaksali) ääres. Areng sai alguse raudtee jõudmisega Viljandi (Mõisaküla - Viljandi 1897). Arengufaktoriteks olid ka Puhki tuletikuvabrik 1889, masinatehas 1903.“

1.4 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeritava krundi maa-ala kohta kehtib Viljandi linn kv.nr.50 AS Viljandi Metsakombinaat Viljandi Tuletikuvabriku osaala detailplaneerimisprojekt (tähis DP 1996-14, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 13.01.1997 korraldusega nr 32).

1.5 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Muinsuskaitse eritingimustega kinnistu Vabriku tn. 2 Viljandi detailplaneeringule. OÜ Eensalu & Pihel. Töö 4-17. Eritingimused on antud planeeringu Lisas 6.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA MAA-ALA ULATUS

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Vastavalt Viljandi Linnavalitsuse 21.11.2016 korraldusele nr. 835, “Detailplaneeringu algatamine” on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks krundi Vabriku tn 2 varasema detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala suurendamine tootmishoonete ehitamiseks. Käesoleva töö koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis planeerimisseaduse § 124 lõike 2 järgselt oleks lähiaastate ehitustegevuse aluseks ja lõikele 4 tuginevalt ehitusprojekti koostamise aluseks.

Krundi omaniku huviks on krundil Vabriku tn 2 tootmishoonete ehitamiseks ja laiendamiseks määratleda ehitusõigus, mis seda võimaldaks.

2.2 PLANEERITAVA MAA-ALA ULATUS

Planeeritav maa-ala hõlmab krundi Vabriku tn 2 (kvartal nr 50, krunt nr 1, kinnistusregistriosa nr 503639, katastritunnus 89720:001:0040, pindala 67697 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%)

Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,5 ha.

3 PLANEERINGU LAHENDUSE ÜLDKIRJELDUS

Vastavuses algatamisel seatud detailplaneeringu koostamise eesmärgiga, suurendatakse krundi Vabriku tn 2 varasema planeeringuga määratud hoonestusala, et oleks võimalik tootmise laiendamine ja uute hoonete püstitamine krundil.

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus ning lahendatakse muud planeerimisseaduse § 126 toodud ülesanded.

Detailplaneeringu lahendus vastab Viljandi Linnavalitsuse 21.11.2016 korraldusega nr. 835, "Detailplaneeringu algatamine" püstitatud lähteseisukohtadele.

4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasoleva krundi Vabriku tn 2 välispiire ei muudeta ja krunti väiksemateks kruntideks ei jagata.

5 KRUNDI HOONESTUSALA

Krundile rajatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel DP 01-01 Põhijoonis määratud hoonestusalal. Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritud maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas. Maapealsete rajatiste paigutamine hoonestusalast väljapoole on lubatud, kui sellega on nõustunud Viljandi Linnavalitsus. Nõusoleku nõuet ei rakendata teedele, platsidele ja tehnosüsteemidele nagu välisvalgustusmastid jms.

6 KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **TT (Võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa)**
- Hoonete suurim lubatud arv: **20**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **33000 m²**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **abs.95,00 m, olemasoleval tornil olemasolev kõrgus 100,50**

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

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr. 57 §-ga 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;

- liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

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

7 EHTISE EHTUSLIKUD TINGIMUSED

Krundile rajatav ehtis peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Eritingimusi ei seata. Arvestades ehitusgeoloogilisi tingimusi krundil arvestada vajadusega rajada hooned vaivundamentidele.

8 EHTISE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

- Olemasolev krundi Reinu tee ja Vabriku tn äärne keskkond on tootmisilmeline suurte hoonemahtudega avatud hoonestusviisiga. Metalli tänava poolne ala on valdavalt hoonestamata Krundi Vaksali tänava äärne ala on hoonestatud tagasiastega krundipiirist suletud hoonestusviisiga.
Krundi olemasolevate hoonete mahud on orienteeritud valdavalt paralleelselt ja risti Vaksali tänava äärse hoonemahtudega. Domineerivad katusetüübid piirkonnas on lamekatus ja madalakaldeline viilkatus.
Hoonete kavandavad põhimahud tuleb projekteerida olemasolevaid domineerivaid hoonemahtusid arvestavalt. Planeeringus joonisel DP-01-01 (Põhijoonis) on määratud suunal ning planeeringus määratud katuse kaldega. Hoonete kõrvalmahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda. Olemasolevate hoonete planeeringuga määratud katusekaldest suurema kaldega hoonete rekonstrueerimisel võib säilitada olemasoleva katusekalde.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega selliselt, et hoonestus moodustaks ühtlustatud arhitektuurse lahendusega visuaalselt sobiva väärrika väljanägemisega kompleks.
- Kinnismälestisega Viljandi tuletikuvabriku torn, 1904.a.(reg 14722) külgnevavad hoonemahud on lubatud rekonstrueerida maksimaalselt olemasolevas kõrguses.
- Ehitatava või suuremahuliselt rekonstrueeritava hoone eskiis kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga.
- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata.
- Krundi maa-alale on lubatud piirdeaiad rajamine. Piirdeaiad näha ette arhitektuuriselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.

9 KRUNDILE PÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

9.1 ÜLDOSA

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut muuta olemasolevat liikluskorralduse lahendust

9.2 KRUNDILE PÄÄS

Krundile pääs on olemasolevana Reinu tee maa-alalt krundi idaosas, Vabriku tänavalt krundi kirdepiiril, Metalli tänava otsas rööbasteede kohalt krundi edelaosas ja väljaehitatud mahasõiduna Vaksali tänaval krundi loodepiiril. Krundile täiendavate pääsude rajamist planeeringuga ei kavandata.

Territooriumi piiramisel piiretega peab sissepääsu lahendus olema selline, mis välistab vajaduse oodata värava avamist tänava maa-alal. Vabriku tänavalt juurdepääsu rekonstrueerimisel arvestada nimetatud nõudega.

9.3 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud krundi parkimisnormatiiv tuginedes standardi EVS 843.2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.1 alusel oleks 1/90 (1 parkimiskoht tööstusettevõtete ja ladude hoonete 90 m² suletud brutopinna kohta arvestades tabeli märkust: laialdane tootmismaa, kui see paikneb linna äärealal (tabelis 9.1 Väikeelamute ala)

Planeeringuga nimetatud parkimisnormatiivi rakendamist ei kohaldata, kuna tegelikud reaalsed vajadused on oluliselt väiksemad (territooriumil on väga paljud olemasolevad ja ka kavandatavad sellised kus töökohtade arv on minimaalne või puudub) ehk krundil töötavate või krundi külastajate parkimisvajadus on oluliselt väiksem normatiivselt nõutavast parkimiskohtade arvust. Planeeringu koostamise ajal on territooriumil töötavate inimeste arv tellijalt saadud andmetel ca 140 inimest. Arvestades eelöeldut ja seda et territooriumi suurus võimaldab parkimist vabalt korraldada, ei ole määratletud kindlat parkimisnormatiivi vaid on määratletud tingimused millistest tuleb kinni pidada.

- Parkimine tuleb korraldada krundil. Tänavaa maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine on keelatud, kui selleks ei ole Viljandi Linnavalitsuse nõusolekut. Erandiks on olemasolev parkla Vabriku tänaval, mille kasutamine on jätkuvalt lubatud.
- Planeeringuga on määratud minimaalne parkimiskohtade arv krundil: 90 parkimiskohta ja võimalik parkimisala Vaksali tänava äärde jääval hoonestamata alal.
- Parkla rajamise lahendus esitada ehitusprojektis.
- Parkimiskohtade planeeringuga määratud minimaalsest arvust vähemate parkimiskohtade ehitamine on lubatud Viljandi Linnavalitsuse nõusolekul.

Krundisisene liikluskorraldus määratletakse ehitusprojektiga arvestades tuleohutusest, tehnoloogilistest ja logistilistest vajadustest tulenevaid nõudeid.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee. Nimetatud juurdesõidutee peab võimaldama üldjuhul juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele hoone(te)sse. Umbtee puhul peab tee lõpus olema tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus pöörderaadiusega 12m.

Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks rajatava tee projekteerimisel tuleb arvestada sõiduki üldmassiks vähemalt 22 tonni ja teljekoormuseks vähemalt 10 tonni.

10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

10.1 HALJASTUS

Olemasolevana on planeeritav krunt hoonete ja platsidest puutumata osas osaliselt heakorrastatud ent valdavalt looduslik roheala. Kohustuslikult kõrghaljastuse istutamist krundile planeeringulahendusega ei nõuta Metalli tänava külgnevas osas puhverhaljastuse tekitamisel heakorrastatakse olemasolev võsastunud ala ja vajadusel istutatakse täiendavalt puid ja põõsaid. Säilitada tuleb planeeringuga haaratud krundi Vaksali tänava külgneval alal kasvavad põlispuud ja Vabriku tänava äärde jääv puuderivi.

10.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

Juurdesõidud hoonetele ning teenindamist vajavatele rajatistele, parkimiseks ja sõidukite liikluseks mõeldud teed ja platsid krundil teostada tolmuvaba katendiga.

Krundi kasutamisel tekkiva prügi kogumine on olemasolevana korraldatud krundile paigaldatud prügikonteineritega. Planeeringuga võimaldatud täiendavate tootmispindade rajamisel lepitakse täiendavate prügikonteinerite paigaldamise vajadusel asukohad kokku jäätmekäitleja ja -valdaja vahel.

Tootmisjääkide hoidmine lahendada ehitusprojektiga selliselt, et see ei oleks nähtav kaugvaadetele avanevana Riia maantee või Ringtee maa-aladelt.

Krundi tootmisterritoorium on olemasolevana piiratud aiaga: Vabriku ja Reinu tee poolsel küljel 3d keevispaneelidest aiaga, Metalli tänavaga külgnevalt betoonpostidel võrkaiaga ja Vaksali tänavaga külgnevas osas valdavalt raudbetoonpaneelidest aiaga. Krundi piirete uuendamisel kasutada Vabriku ja Reinu teega külgneva aiaga analoogset lahendust. Vaksali tänava äärse hoonestuse heakorramisele asumisel või olemasoleva hoonestuse ja Vaksali tänava vahelisele alale parkla rajamisel tuleb olemasolev raudbetoonpaneelidest aed lammutada. Raudbetoonpaneelidest aia võib säilitada kruntide Vaksali tänav 29 ja Metalli 1 külgnevas osas.

10.3. SADEMEVEE KOGUMISTIIK

Krundi maa-alalt sademevee lahenduse osana võib rajada krundile sademevee kogumistiigi, mille rajamiseks kavandatud maa-ala on näidatud planeeringu joonisel DP-01-01 (Põhijoonis)

11 EHITISTEVAHELISED KUJAD

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrusest nr.54, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus ilma tulemüürita hoonestamisel naaberkiinnistute hoonetest on üldjuhul 8 m. Planeeringuga määratud hoonestusalade omavaheline kaugus ja ka kaugus naaberkruntide olemasolevatest hoonetest on vähemalt 8 m va. krundil asuva garaaž-pumbajaama hoone juures oleva hoonestusala ja naaberkrundil Vabriku 10 asuva kuuri vaheline kaugus.

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone(te) tuleohutusklass(id) määratakse lähtudes vajadusest ja tehnoloogilisest lahendusest ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoone tuleohutusklassist, tootmistegevuse tuleohuklassist ja valitud tulekaitsetasemest tagada hoonestuse jagamine tuletõkkesektsoonideks ning tagada hoonete varustatus nõutava tuleohutuspaigaldistega.

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

“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses

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

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

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

§ 5. Suures koguses põlevmaterjali ladustamine

(1) Kui objekti territooriumil ladustatakse põlevmaterjali rohkem kui 1000 m³, tagatakse põlevmaterjali ohutu kaugus ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist, samuti tagatakse päästetööde teostamise võimalikkus, sealhulgas ligipääs päästemeeskonnale.

(2) Kui objekti territooriumil ladustatakse põlevmaterjali rohkem kui 1000 m³, koostatakse objekti territooriumil põlevmaterjali ladustamise kohta plaan ja esitatakse see kooskõlastamiseks asukohajärgsele päästekeskusele. ...“

12 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

Planeeringuga haaratud krunt on olemasolevana kasutuses ja tehnovõrkudega varustatud. Täiendavaid liitumisi ei kavandata. Tehnovõrguga liitumise liitumispunktide asukohad on planeeringus näidatud Põhijoonisel DP-01-01. Detailplaneeringuala läbivatele teisi isikuid teenindavatele tehnovõrkudele kohaldatakse kitsendust kaitsevööndite ulatuses.

12.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeritava krundi Vabriku tn 2 maa-alal asuvad järgmised teistele isikutele kuuluvad või teiste isikute kinnisasju teenindavad tehnoajatised:

12.1.1. Krundi idaosas Elektrilevi OÜ keskpinge maakaabelliinid TEHNIKA:VAU (väline tunnus KKL21345237)

12.1.2. Krundi idaosas Elektrilevi OÜ madalpinge maakaabelliin Vabriku k/k (väline tunnus MKL68660183).

12.1.3. Krundi idaosas Elektrilevi OÜ alajaam Tikuvabriku:(Viljandi L) (väline tunnus MKL68660183)

Teised olemasolevad krundisisesed tehnovõrgud on näidatud geoalusel. Olemasolevad liitumispunktid tehnovõrkudega on näidatud Põhijoonisel DP-01-01.

12.2 VEEVARUSTUS

Olemasolevana on krundil välja ehitatud ühendus linna ühisveevärgiga. Liitumispunkt paikneb Vabriku tänaval (liitumisleping nr 7626, 25.10.2007). Tehnoloogiliseks veevarustuseks on krundi kasutuses 1926 aastal puuritud 180 m sügavune hoonesisene puurkaev reg. tunnus PRK0007221. Kaevu kasutamine toimub vee erikasutusloa nr L.VV/328565 alusel.

12.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Hoonete väline tulekustutusvesi on olemasolevana saadaval tuletõrjehüdrantidega ühisveevärgi tänavatorustikel DN150. Tuletõrjehüdrandid paiknevad ümber krundi perimeetri ringistatud süsteemina.

Ühisveevärgi hüdraulilist ressursi ei ole lubatud kasutada hoonesisese tulekustutussüsteemi toimimiseks, välja arvatud ettevarutud 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, enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektiooni pindalast, AKS- olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestusest või taktikalise arvutuse alusel.

Olemasolevana on krundil tulekustutusveehoidla mahtuvusega 500 m³ Vajadusel täiendavalt rajatav kustutusveehoidla ja veevõtu süsteem sellest peab olema rajatud EVS 812-6 nõudeid arvestades.

12.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Olemasolevana on planeeritava krundi hooned ühendatud liitumislepingu nr 7626, 25.10.2007 alusel Viljandi linna ühiskanalisatsiooni reoveetorustikuga Liitumispunkt paikneb Vabriku tänaval. Keelatud on pinnase- ja sademetevee reoveekanalisatsiooni juhtimine. Torustikku suunatavad reoveed ei tohi sisaldada ohtlikke ja kanalisatsioonirajatisi kahjustavaid aineid (sh torustikele kleepuvaid ja ummistusi tekitavaid aineid).

Torustike tööprojekti koostamiseks võtta täiendavad tehnilised tingimused.

12.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Olemasolevana on sademevee eelvooluks Vabriku tn ja Vaksali tn asuvad sademeveetorustikud.

Täiendavate hoonete ja kõvakattega platside rajamisel tuleb kontrollida ehitusprojekti koostamisel olemasolevate sademevee ärajuhtimise süsteemide suutlikust sademevee vastuvõtmiseks ja vajadusel leida alternatiivseid lahendusi näiteks krundi edelaossa sademevee kogumistiigi rajamine ja sademevete sellesse suunamine. Maksimaalselt on lubatud sademevee eelvoolu suunata 20 l/s ha kohta, kusjuures kogutava sademevee ala pindala on lubatud kuni 2 ha. Maksimaalselt tuleb ära kasutada võimalust suunata sademevett krundi kõvakatteta aladele sademevee immutamiseks.

Sademevee juhtimisel keskkonda, tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud tingimustega ja ehitusprojekti kavandada nende nõuetega vastavuses olevad meetmed. Enne sademevee torustikku juhtimist tuleb tagada sademevete normikohane kvaliteet ning selle kontrollimiseks paigaldada enne ühendust kontrollkaev. Piirväärtuseid ületavate näitajatega sademevee juhtimine liitumispunkti on keelatud. Sademevee juhtimine täiendava kokkuleppeta omanikuga naaberkinnistutele või kinnistut piirnevale avalikule maale on keelatud. Drenaaži ja sademevett reoveekanalisatsiooni juhtida ei tohi.

Torustike tööprojekti koostamiseks võtta täiendavad tehnilised tingimused.

12.6 ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolevana on krunt varustatud elektriga liitumislepingu 8989350576 alusel krundil olemasolevana asuvast Tikuvabriku 6/0,4 kV alajaamast.6kV poolel tarbimisvõimsusega 1000kW ning liitumislepingu 360259001/3 alusel liitumispunktiga Tikuvabriku alajaam Trafo 1 võrguühenduse läbilaskevõimega 3x1500 A ja Trafo 2 võrguühenduse läbilaskevõimega 3x1500 A. Olemasolevad liitumised on piisavad krundil arendatavateks tegevusteks.

12.7 VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustus on olemasolevana krundil lahendatud. Tänavava valgustuse rajamist ei kavandata. Planeeritud krundi täiendav välisvalgustitega valgustamine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

12.8 SIDEVARUSTUS

Olemasolevana on krundi sidevõrk välja ehitatud ja ühendatud Telia sidevõrguga. Teenuse kasutamine toimub tootelepingu nr D.1-0512-2014 alusel. Sideühenduse võimsus on piisav krundil arendatavateks tegevusteks.

12.9 SOOJARAVARUSTUS

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.

Olemasolevana on krundi soojavarustus tagatud krundil paikneva gaasikatla baasil. Perspektiivselt ühendatakse krundil asuvad hooned nende rekonstrueerimisel AS ESRO kaugküttevõrguga (võimalik liitumispunkt Vabriku Malmi tänavate ristmiku piirkonnas). Liitumislepingu järgne soojavõrguga liitumise aeg, soojavõrku lülitatav maksimaalne võimsus ja selle tagamine lepatakse kokku osapoolte vahel liitumislepingu sõlmimise käigus eraldi menetlusega.

13 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

Planeeringuga alale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlike tegevusi planeeringualale ei kavandata. Olemasolevat tegevusala krundil Künla- ja tuletikutootmine (EMTAKi kood 36633) ei muudeta. Olemasolevana on Viljandimaa keskkonnateenistus väljastanud ettevõttele välisõhu saasteloa L.ÕV.VI-142205,02.01.2007. Kõrg-, madal- ja dekoratiivhaljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike. Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Eeltoodud nõuete täitmine on hetkeolukorras tagatud. Planeeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju keskkonna kvaliteedile kaasa ei too.

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID

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

15. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID

Planeeritaval maa alal Vaksali tänava poolses hoonefrondis asub kinnismälestis Viljandi tuletikuvabriku torn, 1904.a.(reg 14722). Mälestisele kohaldatakse kaitsevööndit 50 m hoonest. Kaitsevööndis võivad toimuda ehitustööd ainult Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud projektdokumentatsiooni ning Muinsuskaitseameti poolt väljastatud ehitustööde loa alusel. Mälestise restaureerimiseks on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused.

Muinsuskaitse eritingimustes detailplaneeringule kirjeldatud hoonete 14.2 ja 14.4 esimese korruse põletatud savitellistest müürid on soovitatav, sõltuvalt nende seisukorrast, võimalusel säilitada.

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt Viljandi üldplaneeringuga määratud *Vaksali miljööväärtslikule alale*.

16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA KITSENDUSED

16.1 EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1.1 ÜLDISED NÕUDED EHITISE KAITSEVÖÖNDILE

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.

16.2.2 RAUDTEE KAITSEVÖÖND

Planeeritavale alale sisenevad kolm krundi omanikule kuuluvat rööbasteed, millele kohaldatakse raudtee kaitsevööndit. Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub mitmeteelistel raudteedel äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

- 1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
- 2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- 3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- 4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- 5) ehitise ehitamisel.

16.2.3 ELEKTRIPAIGALDISE KAITSEVÖÖND

Planeeritavat maa-ala läbib idaosas Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpinge maakaabeliin ja keskpingeliinid.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" §-le 10 on

maakaabelliini kaitsevöönd piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud (alus: Ehitusseadustik §77)

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 3) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) töötada lõokmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002
Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
Projekteerimisel on soovitav 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 varustus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
- Üldkasutataval maa-alal tagada keskkonna korrashoid.

Seletuskirja koostas:

Kalle Kadalipp
Arhitekt