



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-070
September 2023

Tellijä: Viljandi Linnavalitsus

VILJANDI LINNAS ASUVA RIIA MNT 1 KRUNDI
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

| | |
|------------------------------|----------------|
| Juhataja: | Urmas Uri |
| Projektijuht: | Teele Nigola |
| Maastikuarhitekt-planeerija: | Silvia Türkson |
| Kontrollija: | Kreete Lääne |

Objekti asukoht: Viljandi maakond, Viljandi linn, Riia mnt 1
X= 6469793, Y= 592756

ÜLDINFO

| | |
|---|---|
| TÖÖ NIMETUS: | Viljandi linnas asuva Riia mnt 1 krundi detailplaneering |
| OBJEKTI ASUKOHT: | Viljandi maakond, Viljandi linn, Riia mnt 1 katastriüksus (kü tunnus 89714:002:0640) |
| TÖÖ EESMÄRK: | Planeeringu eesmärgiks on alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine. Planeeringuala suurus on 9 388 m ² . |
| TÖÖ LIIK: | Detailplaneering |
| HUVITATUD ISIK: | Lidl Eesti OÜ |
| Kontaktisik: | Kristjan Reiska kristjan.reiska@lidl.ee |
| KOHALIK OMAVALITSUS/KOOSTAMISE KORRALDAJA: (otsustaja) | Viljandi Linnavalitsus Planeeringuteenistus Raekoda, Linnu 2, 71020 Viljandi Jaak Reinula - planeeringuteenistuse juht Tel 435 4743 jaak.reinula@viljandi.ee |
| TÖÖ TÄITJA: | Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee |
| Projektijuht: | Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee |
| Planeeringu koostaja: | Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija |
| Konsultandid: | Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Sulev Sannik – liikluslahenduse ekspert, OÜ Liikluslahendus Gert Guriev - arhitekt, 3+1 arhitektid (diplomeeritud arhitekt, tase 7) Markus Kaasik - arhitekt, 3+1 arhitektid (volitatud arhitekt-ekspert, tase 8) Siim Tiisvelt -arhitekt, 3+1 arhitektid |
| Kontrollijad: | Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija |

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK..... | 6 |
| 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID..... | 6 |
| 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA..... | 6 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS..... | 7 |
| 2.1. ÜLDINE INFO | 7 |
| 2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD | 8 |
| 3. PLANEERIMISETTEPANEK..... | 9 |
| 3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK..... | 9 |
| 3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS..... | 9 |
| 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE | 10 |
| 3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE..... | 10 |
| 3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS..... | 10 |
| 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED | 11 |
| 3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS..... | 12 |
| 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD | 13 |
| 3.8.1. VEEVARUSTUS..... | 13 |
| 3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON..... | 13 |
| 3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON..... | 13 |
| 3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS | 14 |
| 3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK | 14 |
| 3.8.6. SOOJUSVARUSTUS..... | 14 |
| 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS..... | 14 |
| 3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE..... | 17 |
| 3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED | 17 |
| 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 17 |
| 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED | 17 |
| 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE | 18 |

5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA

5.1. ASENDISKEEM

5.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS

5.3. OLEMASOLEV OLUKORD

5.4. PÕHIJONIS

5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Linnavolikogu 23.09.2021 otsus nr 249 „Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu algatamine“ ning selle lisa 1.

Planeeringu eesmärgiks on alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine.

Planeeringuga lahendatakse Riia mnt 1 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Viljandi Linnavolikogu 23.09.2021 otsus nr 249 „Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu algatamine“ ning selle lisa 1;
- Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 kehtestatud „Viljandi linna üldplaneering“.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

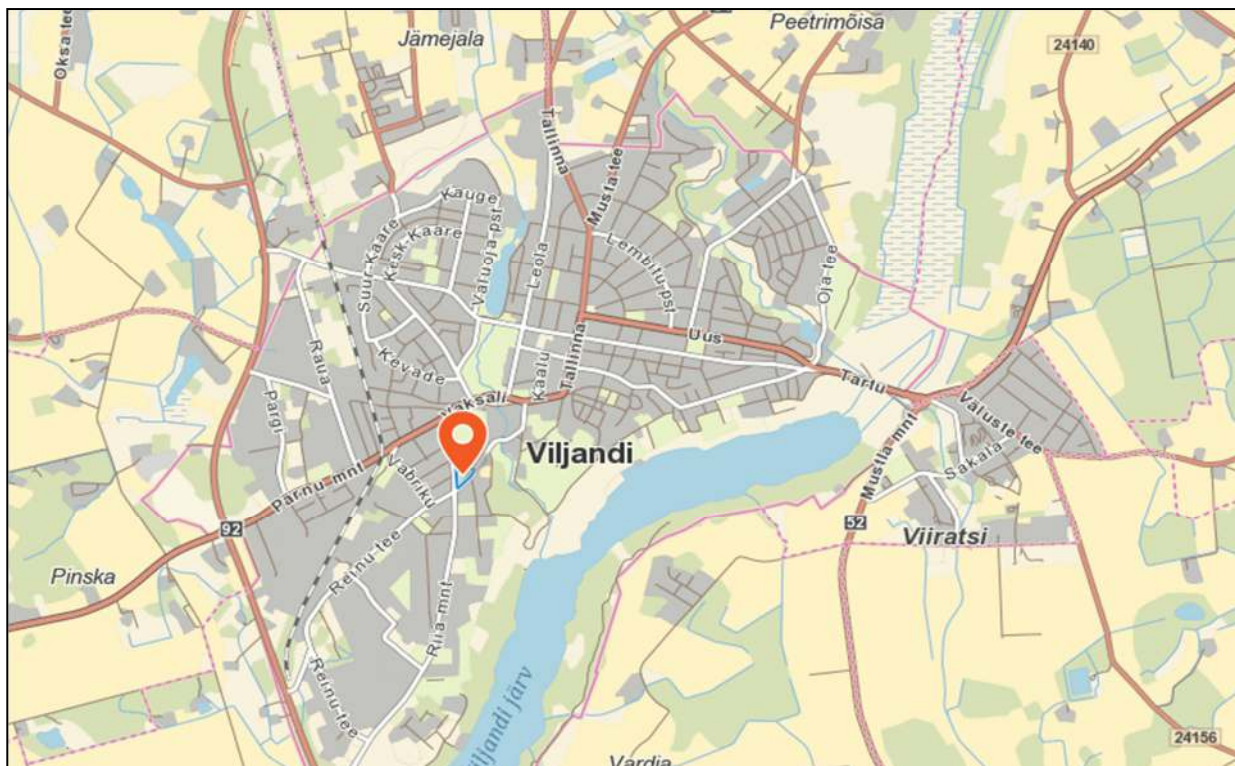
Detailplaneeringu alusplaaniks on Geodeesia 24 OÜ poolt detsembris 2020 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Riia mnt 1“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 4574-20). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Viljandi maakonnas, Viljandi linnas. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on 9 388 m².



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Viljandi linnas. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (allikas: Maa-amet).

Riia mnt 1 piirneb põhjas Kalmu tänava katastriüksusega (tunnus 89701:001:0327, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), läänes Riia maantee T1 katastriüksusega (tunnus 89720:002:0074, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis) ja kagus Reinu tee T1 katastriüksusega (tunnus 89714:002:0034, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis).

Planeeringuala asub linnalises keskkonnas, kus looduslik maastik on ümber kujundatud hoonete, tänavavõrgu ja muude rajatiste ehitamise tõttu. Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt ida suunas. Nõlvakalded 5-10% ja üle 10% jäävad maaüksuse kirdenurka. Planeeringualal paiknevad üksikud puud ja põõsad. Viljandi linn kuulub kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Planeeringualal asub ehisregistri andmeil 6 hoonet: kontorihoone, 2 remonditöökoda, laohoone, pääsla ja olmehoone. Hooned paiknevad kinnistul kolmnurkselt teede ääres. Alal asub Teede Tehnokeskuse Viljandi laboratoorium (tegeleb nt täitematerjalide, bituumensideainete, asfaltsegude ja -katete, betoonide jne katsetamisega) ning OÜ Sakala Teed kontoriruumid. Siseöues hoitakse tee-ehitus ja -hooldusmasinaid, ajutisi liiklusmärke, tehnikat jms. Samuti asuvad planeeringualal masinate remondiruumid. Riia mnt 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 100% transpordimaa.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Lähiümbruse maakasutuse sihtotstarve on valdavalt elamumaa. Põhja ja ida suunda jäävad ka üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringu alast kaugemale lääne suunas jäävad äri- ja tootmismaad. Planeeringualast põhjas teisel pool Kalmu teed asub üldkasutataval maal Vana kalmistu ja Saksa sõjaväekalmistu.

EELIS'e andmetel puuduvad detailplaneeringu alal kaitsealused loodusobjektid. Lähim looduskaitseala on Viljandi maastikukaitseala (Viljandi piiranguvöönd), mis jääb detailplaneeringu alast linnulennult ca 120 m kaugusele.

Detailplaneeringu alast ca 710 m kaugusel kagus, Viljandi järvel, asub Natura 2000 võrgustikku kuuluv Viljandi loodusala (EE0080514).

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala. Viljandi Vana kalmistu on arvele võetud ajaloomälestisena (registri nr 31030) kultuuriministri 23.07.2020 käskkirjaga nr 118 "Viljandi Vana kalmistu kultuurimälestiseks tunnistamine". Mälestis jääb planeeringualast põhja suunas teisele poole Kalmu tänavat. Kultuurimälestiste registri andmeil ei ole kalmistule kaitsevööndit kehtestatud (muinsuskaitseaduse § 14 lg 5 p 2 alusel).

Ehitismälestised Viljandi tuletõrjedepoo (reg-nr 30342) ja Ugala teater (reg-nr 30246) asuvad vastavalt ca 170 m ja ca 230 m kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed olemasolevad tuletõrje veevõtukohad – tegemist on ühisveevärgi baasil toimivate hüdrantidega. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 20 m kaugusele Riia mnt ja Malmi tänava ristmiku piirkonda (hüdrant 234) ning ca 40 m kaugusele Riia mnt ja Reinu tee ristmiku lähiste (hüdrant 182).

Riia mnt 1 krundi lääneküljes asub Reinu tee bussipeatus.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

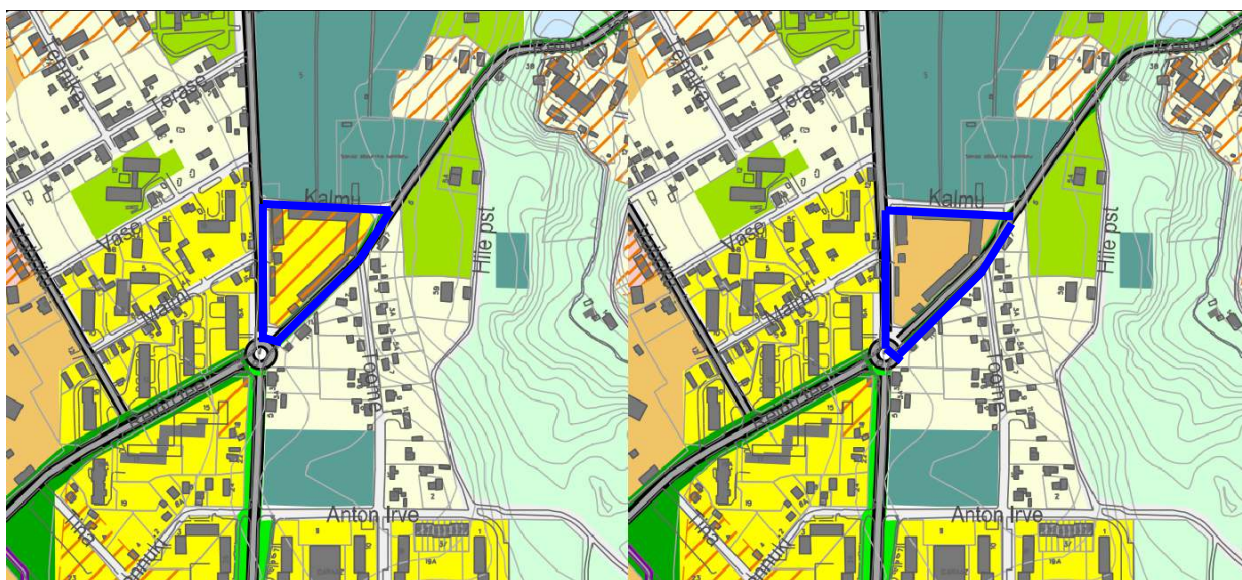
3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (2010) kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks määratud korruselamumaa ning kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus (skeem 2). Kõrvalfunktsioonina polüfunktsionaalsetel aladel on üldjuhul lubatud juhtfunktsiooniga määratletud tegevused ning juhul, kui krundi arendamise soov erineb juhtfunktsioonist, tuleb tagada uue funktsiooni sobivus juhtfunktsiooniga.

Ärimaa sihtotstarbega kinnistutel tuleb arvestada avalikku huvi ning rajatavad hooned peavad olema ühiskondliku funktsiooniga ja/või pakkuma vaba aja veetmise võimalust. Üldplaneeringus puudub eraldi ärimaa juhtfunktsioon ja selle kohta käivad tingimused.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viljandi linna üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeringuga kavandatakse senine korruselamumaa muuta tervikuna polüfunktsionaalseks keskuse maaks. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt on muutunud nõuded kaubandushoonetele. Vajadus on suuremate pindade jaoks, mis ei võimalda enam elamumaa kõrvalfunktsioonina efektiivset toimimist. Üldplaneeringu muudatusega avatakse linnas kaasaegse kaubanduse ja teenuste pakkumise võimalusi. Muudatus on näidatud skeemil 2.



Skeem 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Vasakul väljavõtte planeeringualast Viljandi linna üldplaneeringu joonisel (planeeringuala tähistatud sinise joonega, kollane ala koos oranži viirutusega on korruselamumaa, kus on lubatud polüfunktsionaalsus kõrvalfunktsiooniga), paremal muudatusettepanekuga täiendatud väljavõtte. Oranžikas ala on polüfunktsionaalse keskuse maa.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi piiride muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.

Riia mnt 1 krundile on lubatud ehitada kuni 2 hoonet. Krundi ulatuses on täiendavalt lubatud ehitada kuni kaks väikehoonet (kuni 20 m² pindalaga). Nimetatud väikeehitised võivad paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala, kuid krundi piirile mitte lähemal kui 4 meetrit.

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on kaubandus- ja teenindushooned (12300).

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala võimaldab hoone paigutada põhimahuga nii Kalmu tänava joonele kui ka Riia mnt joonele.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind.

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et uue hoone püstitamisel saab kujundada kvaliteetse tänavaruumi. Reinu tee ääres on hoonestusala piiritlemisel lähtutud üldplaneeringuga kavandatud puuderea paiknemisest. Kalmu tänava ääres on hoonestusala määramisel arvestatud jalg- ja jalgrattatee ruumivajadusega ning planeeritud hoonemahuga.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud, välja arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Esinduslikkuse tagamiseks on uue hoone projekteerimisel vajalik korraldada avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus, mille tulemusena saadakse vähemalt 3 võistlevat lahendust.

Võistluse tulemusena välja selgitatud lahenduse põhjal koostatav ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse peaarhitektiga.

Parima arhitektuurse terviklahenduse leidmiseks viidi käesoleva detailplaneeringu koostamisega samaaegselt läbi Riia mnt 1 krundi arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse võidutöö (3+1 arhitektid, Vidl) suunab peale hoonestuse ka planeeringuala välialade kujundust. Riia mnt 1 krundi arhitektuurivõistluse võidutööst on lisatud detailplaneeringule illustratsioonid.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Mootorsõidukite juurdepääsud on võimalik kavandada Kalmu tänavalt, Riia mnt ja Reinu teelt. Kalmu tänava juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Riia mnt juurdepääsu osas on sisenemine lubatud parem- ja vasakpöördega ning väljumine lubatud ainult parempöördega. Reinu tee juurdepääsu osas on sisenemine lubatud vasakpöördega ning väljumine lubatud ainult parempöördega. Kalmu ja Toome tänava vaheline Reinu tee lõik on lubatud autoliiklusele sulgeda. Jalakäijate juurdepääs hoonesse tuleb kavandada nii Riia mnt kui ka Reinu teelt. Üks võimalik liikluslahendus on esitatud põhijoonisel, mille väljatöötamisel on kaasatud liiklusekspert OÜ-st Liikluslahendus (töö nr 213112). Põhijoonisel esitatud täpse liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega üksikelamute piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 1. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 1. Parkimisarvutus

| Planeeritud krunt | Parkimisnormatiiv | Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv | Parkimiskohad normatiivikohane |
|----------------------------|---|--|-----------------------------------|
| Riia mnt 1 (autod) | Korruselamute ala (kauplused) 1/50 | $3300/50=66$ | 66 |
| Riia mnt 1 (jalgrattad) | Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150 | $3300/150=22$ | 22 |

Riia mnt 1 krundile maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 66 parkimiskohta. Planeeritud kaupluse eeldatava teenindusala suuruse, kinnistuomaniku ärimudeli ja kaubanduses väljakujunenud trendide ja ostuharjumuste kohaselt külastatakse kavandatud kauplusehoonet peamiselt autoga, sh ostetakse korraga suuremas koguses kaupa. Eelneva tõttu on planeeritud standardist toodud vähimast parkimiskohtade arvust autodele ca 1,5 korda suurem parkimiskohtade arv (kuni 112 kohta).

Jalgrattaparkla täpne asukoht tuleb määrata hoone projekteerimisel. Lubatud on jalgrattaparkla lahendamine hoone mahus sissepääsu lähedal.

Parkla autoliiklus on lahendatud kahe-suunalisena. Kalmu tänava sissepääsu juurde on kavandatud teenindava transpordi juurdepääs ja tagatud selleks piisav ruum manööverdamiseks. Kalmu tänav on väikese liikluskoormusega, seetõttu ei sega laadimisalale manööverdavad veokid liiklust ning ei takista liiklemist külastajate parklas.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala on valdavalt lage, mistõttu tuleb olemasolevaid puid-põõsaid likvideerida minimaalselt. Enamus planeeritaval alal kasvavatest puudest on looduslikult kasvama läinud, mistõttu ei ole tagatud neile optimaalseid kasvutingimusi. Piirkonnale omase haljastatud ilme tagamiseks on kavandatud rajada uut haljastust. Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud Reinu tee tänava äärsele osale puistee. Reinu tee äärsele alleele tuleb valida liik, mille eeldatav täiskasvanud puu kõrgus on vähemalt 15 m. Puuliigid tuleb määrata ehitusprojektis. Istikud peavad olema vähemalt 3-4 meetri kõrgused ja linnatänavale sobilikuks koolitatud ning istikud ja kasvupinnas peab vastama standardile EVS 939 "Puittaimed haljastuses". Haljastuse projekteerimisel tuleb tagada planeeritava hoone vaadeldavus Riia tänavalt. Parkla-alale istutavatele puudele tuleb rajada standardis EVS 939 "Puittaimed haljastuses" välja toodud nõuete kohane tugevdatud kasvualus.

Krundi idanurgas olev nõlv tuleb kujundada kõrghaljastusega alaks. Krundi lõunanurgas oleva varikatuse alla on kavandatud väike sopistatud pargiala, mis on kavandatud liigendada künkliku maastiku ning madalhaljastusega. Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" tuleb parkla haljastusega liigendada kuni 20 autokohaga osadeks.

Planeeringuga ei ole kavandatud piirdeaedu. Laadimisalale tuleb rajada müratõkkesein, mille asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimisel.

Jäätmed tuleb ladustada hoonesiseselt. Jäätmekäitlus tuleb korraldada Viljandi linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuj 8 m või kompenseerida tuleohutuskuj puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 20 m kaugusele Riia mnt ja Malmi tänava ristmiku piirkonda (hüdrant 234) ning ca 40 m kaugusele Riia mnt ja Reinu tee ristmiku lähiste (hüdrant 182). Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul. Enne projekteerimist tuleb üle mõõta olemasoleva hüdrandi vooluhulk. Väiksema vooluhulga puhul tuleb tuletõrje veevarustus lahendada kinnistusesiseselt või leida muu nõuetele vastav lahendus.

Planeeringuala jääb ohtliku ettevõtte Tere AS Viljandi tootmisosakond 1 100 meetri raadiusega ohualasse (skeem 3), paiknedes tootmisosakonnast ca 910 m kaugusel. Võimaliku õnnetuse korral võib ohualas esineda kemikaali kontsentratsioon, mis 30 minuti jooksul ei tekita tervele inimesele pöördumatuid tervisekahjustusi ega takista inimese evakueerumist. Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 alusel on tegemist ohualasse maa-ala planeerimisega. Päästeameti „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ metoodika kohaselt on lubatud Tere AS Viljandi tootmisosakonna ohtlikkuse ohualasse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone (tundlikus 3) ehitamine.

Alternatiiv 2 puhul on lubatud krundisisene immutamine immutuskastidega. Planeeringu koostamise ajal ei ole võimalik immutussüsteemile tagada avarii väljavoolu. Sellise alternatiivi realiseerimise võimalikkus tuleb selgitada projekteerimise etapis tuginedes ehitusgeoloogilistele uuringutele.

Planeeringulahendus kajastab sademevee ärajuhtimiseks alternatiivi 1. Sademeveesüsteemide lahendus esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 375225.

Elektriühendus on tagatud Reinu tee 11b kinnistul paikneva alajaama "Teedevalitsuse" ja Malmi tn 10a kinnistul paikneva alajaama "Malmi" baasil.

Alajaamadest kuni planeeringualani on kavandatud madalpinge maakaabel. Riia mnt 1 krundi piirile tuleb paigaldada kaks elektri liitumiskilpi ning jaotuskilpi.

Planeeringualale on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus. Välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust (Reinu tee ja Riia mnt ääres tuleb kasutada madalamaid valgusteid, mille valgusvihk on suunatud alla või mille valgustusnurk on väiksem või alternatiivina tõmmata õhtusel ajal kaupluse territooriumi valgustustugevus maha).

3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35080788.

Alates sidekaevust MME7, MME8 või MME9 tuleb planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrass tuleb paigaldada 0,7 m sügavusele ning kõvakattega alal 1 m sügavusele. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

3.8.6. Soojusvarustus

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS ESRO 06.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 94.

Krundi Riia mnt 1 soojavarustuse ühendus on planeeritud Kalmu tänaval kulgeva soojatorustiku sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb rajada vähemalt 2. isolatsiooniklassiga eelisoleeritud signaaltraatidega torudest.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Avalik pakendite kogumispunkt tuleb lahendada hoonesiseselt.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärsed tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse liiklusega Riia mnt ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Planeeritud hoone tehnoseadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid nagu müratõkkeseinad vms.

Negatiivsete mõjude ennetamiseks, vältimiseks ja minimeerimiseks on oluline lähtuda alljärgnevatest tingimustest ja ettepanekutest:

- detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb meeles pidada, et ehitustööd toimuvad tiheasustatud Viljandi linnas ning ehitustööd (sh olemasolevate ehitiste lammutustööd) peavad olema selliselt korraldatud, et need ei häiriks oluliselt lähiümbruses elavate inimeste tavapärasel elurütmil;
- lähtuda Viljandi linna avaliku korra eeskirja kehtestatud nõuetest. Lammutustööde ja jäätmete veo kellaajad, liikumissuunad territooriumil kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega;
- müratekke minimeerimiseks tuleb valida sobivad seadmed ja töövõtted, tagada seadmete tehniline korrasolek. Planeeringualalt lähtuv ehitusmüra ei tohi vahemikul kl 21.00-7.00 ümbritsevatel keskuse maa-aladel ületada 45 dB(A) (mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele). Sellest tulenevalt on soovitatav kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra päevasel ajal minimeerida, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket;
- tolmu leviku vähendamiseks ehitusplatsilt kaugemale tuleb rakendada vajalikke meetmeid tolmamise vähendamiseks (konteinerid ja/või kallurid katta koormakattega (nii laadimisel kui ka transpordil), lammutatavaid ehitisi niisutada) või valida tööde teostamiseks soodsamad ilmastikuolud. Vajadusel tuleb pesta ehitusplatsilt väljuvate veokite rattaid ehitustolmu tänavatele edasikandmise vältimiseks. Oluline on kasutada tehniliselt korras olevat ehitusmasinaid, mille heitgaaside heited vastavad normidele;
- vältida tuleb säilitatavate tänavate ja platside asfaltkatte lõhkumist roomikutega, vajadusel tuleb kasutada puitlaudadest patju roomikute all;
- tööde tsoon tuleb piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt;
- kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu;
- kuna planeeringualal on palju hooneid ja lammutamisel tekitab palju ehitusjätmeid, siis tuleb jäätmeseaduse § 30 kohaselt jätmeid taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ning kui see ei ole muude jäätmekäitlusmoodustega võrreldes ülemääraselt kulukas. Näiteks betooni ja tellised saab vedada objektilt minema, purustada killustikuks ja suunata taaskasutusse. Eelistatud on seejuures

- võimalusel siiski nende kasutamine tekkekohas vastavalt keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätme olemine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded” toodud nõetele. Jäätmed, mida ei ole võimalik käesoleva seaduse nõuete kohaselt taaskasutada, tuleb kõrvaldada tervise- ja keskkonnaohutuse nõudeid järgides;
- hoonete lammutamisel tekkivad jäätmed tuleb tekkekohal sorteerida liigiti, eraldi konteineritesse kogutakse eterniit, klaas, metall, puit ja segajäätmed. Jäätmeseaduse § 29¹ kohaselt tuleb ehitise lammutamisel võimalikult suures ulatuses liigiti koguda ohtlikke aineid sisaldavaid materjale ning korduskasutuseks või ringlussevõtuks sobivaid materjale;
 - ehitusjäätmeid tohib anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks üle isikule, kes omab vastavat keskkonnaluba jäätmete käitlemiseks või kes on ehitusjäätmete vedajana registreeritud;
 - Kalmu tn juurdepääsutee rekonstrueerimise või ümberehitamise korral ei tohi kahjustada Viljandi Vana kalmistu piirdeaeda ning ehitusjäätmed ei tohi sattuda kalmistu territooriumile;
 - tööplatsil kättesaadavad kohas peab olema olemas absorbeeriv aine, mida saab kasutada näiteks kütuse või muu kemikaali maha valgumisel pinnasele selle kokku korjamiseks;
 - kuna varasemate geoloogiliste uuringute käigus on alal tuvastatud, et pealmine täitepinnase kiht on suures osas läbi imbunud õli ja määrdainetega, siis pinnasetööde (ehituskaevike kaevamise) käigus tuleb visuaalsete reostusnähtudega ja olfaktomeetriliste kahtluse korral pinnas välja kaevata kogu ulatuses ja ladustada puhtast pinnasest eraldi aunas, millest tuleb võtta erinevatest kohtades 3-4 proovi naftasaaduste ja raskmetallide (plii, kaadmium, kroom, vask, nikkel, elavhõbe, tsink) sisalduse määramiseks ja vastavalt analüüsitulemustele otsustada pinnase edasise käitlemise vajadus ning võimalikud kasutusvõimalused. Lammutustööde käigus tekkiva asbesti käitlemisel tuleb jälgida asbestitöödele esitatavaid nõudeid;
 - tuginedes kättesaadavatele andmetele, mille järgi Viljandi linn kuulub kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu, lisaks arvestades, et radooniriski kaartide täpsusaste ei ole piisav asukohapõhiselt hoonete kavandamisel radoonivastaste meetmete rakendamise üle otsustamiseks ja et radoonisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis on igati asjakohane projekteerimise käigus teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas, otsustamaks radoonitõrjemeetmete rakendamise vajaduse ja valikute üle;
 - avariolukordade tekkimise riski maandamiseks ehitusperioodil on ehitustöövõtja kohustatud järgima erinevatel tööetappidel ohutuseeskirju ning välistama õnnetuste esinemise riske. Avariolukorra tekkimise tõenäosuse vähendamiseks tuleks ehitustöövõtjal jälgida erinevatel tööetappidel ohutuseeskirju ja kasutada korralikku masinparki, millest ei leki kütust ega muid kemikaale. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja selle kõrval oleval alal vastavalt

Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, nõuetele ning juhistele. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab tagama avariilukordade vältimise.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on planeeritud kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on planeeritud kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

Arvestades planeeritava ala paiknemist piirkonnas oluliste tänavate ääres, siis on tagatud alal kõrge sotsiaalne kontroll.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha, et tekitatakse kahju kolmandatele isikutele.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga kavandatud Riia mnt 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on arendaja poolt korraldatud Riia mnt, Reinu tee ja Kalmu tänava väljaehitamine vastavalt arendaja ja Viljandi Linnavalitsuse vahelisele halduslepingule.

Viljandi linn ei võta kohustusi detailplaneeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui selles ei ole linn ja arendaja eelnevalt kokku leppinud.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

| Kuupäev | Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus | Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades) | Nimi ja amet |
|------------|--|--|---|
| 08.12.2022 | Päästeamet | | Mati Umbleja, Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor |
| 26.09.2022 | Elektrilevi OÜ | Kooskõlastuse nr 8180594188 | Maie Erik, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja |
| 21.10.2022 | AS Viljandi Veevärk | | Toomas Porro, juhataja |
| 21.09.2022 | AS ESRO | | Jaan Saar, juhataja |
| 14.09.2023 | Terviseamet | | Tiia Luht, osakonnajuhataja |
| 26.09.2023 | Telia Eesti AS | Projekti kooskõlastus nr 38276974 | Remo Toodo, Telia Eesti AS volitatud esindaja |