

Seletuskirja sisukord

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.1 Üldosa.....	3
1.2 Geodeesia	3
1.3 Üldplaneeringu nõuded	3
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA MAA-ALA ULATUS.....	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid.....	4
2.2 Planeeritava maa-ala ulatus	4
3 OLEMASOLEV OLUKORD	4
4 KRUNDIJAOTUS	5
5 EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	5
5.1 Üldised nõuded.....	5
5.2 Planeeritava krundi olulisemad arhitektuurinõuded.....	6
5.4 Rajatiste üldised ehitusnõuded:	6
6 KRUNDILEPÄÄSUD JA LIIKLUSKORRALDUS	6
7 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	7
7.1 Haljastus	7
7.2 Heakorrasutus, prügi kogumine	7
8 EHITISTEVAHELISED KUJAD. NÕUDED TULEOHUTUSELE.	7
9 TEHNOVÕRKUDE PAIKNEMINE JA TEHNOVARUSTUSE LAHENDUS.....	8
9.1 Veevarustus, kanalisatsioon	8
9.2 Sademevesi.....	8
9.3 Elektrivarustus.....	9
9.3.1 Olemasolevad elektriliinid	9
9.3.2 Krundi elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus	9
9.5 Sidevarustus	9
9.5.1 Olemasolevad sideõhuliinid	9
9.5.2 Krundi sidevarustus.....	9
9.6 Soojavarustus	9
10 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	9
10.1 Kaitstavad loodusobjektid	9
10.2 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	9
11 SERVITUUTIDE VAJADUS.....	9
12 MUINSUSKAITSE.....	10

13 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	10
14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	11

JOONISED:

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

LISAD:

1. Asendiskeem	DP-02	M 1:5000
2. Tugiplaan	DP-03	M 1:500
3. Illustratsioon	DP-04	
4. Viljandi Vallavalitsuse 03.11.2015 korraldus nr. 1338 „Detailplaneeringu algatamine“		
5. AS Viljandi Veevärk. Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste müügileping nr. 82457, 13.10.2015		
6. Elektrilevi OÜ. Piiritlusakt nr JV-KHO-6/803		

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Käesolev Viiratsi alevikus Farmi tee 18 (kinnistusregistriosa nr 3275539, katastritunnus 89801:001:0445, pindala 14951 m², maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa 100%) krundi detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 03.11.2015 korraldusega nr.1338. Detailplaneeringu koostamise algfaasis toimus algatamise ajal olnud katastriüksuse (89201:002:1330) jagamine kolmeks katastriüksuseks aadressidega Farmi tee 18 (89801:001:0445, pindala 14951 m², maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa 100%), Iva tee 26 (89801:001:0446, pindala 2890 m², maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa 100%) ja Iva tee 28 (89801:001:0447, pindala 95 m², maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa 100%). Detailplaneering on koostatud uue moodustatud krundi aadressiga Farmi tee 18 kohta. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks, planeeringu tellijaks ja koostamise finantseerijaks on vastavalt 28.10.2015 Viljandi Vallavalitsuse poolt sõlmitud lepingule on Rūmena Rent OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritavale alale jääva krundi hoonestusala piiritlemine ja krundi ehitusõiguse määramine. Lähiaja perspektiivis on tellija soov rajada krundile kaks uut tootmishalli.

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise otsus, maa-ala geodeetiline alusmöödistus, Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 otsusega 56 „Planeeringu ülevaatamine“ üldplaneeringuna kehtima jäetud Viiratsi valla üldplaneering ning kehtivate seaduste ja muude õigusaktide nõuded.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3lg 2-le: „... *Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.*“ Planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud AS Viljandi EKE Projekt töö nr. GD15048 „Viljandi MK Viljandi vald Viiratsi alevik Farmi tee 18 geodeetiline alusplaan“, juuli. 2015.

1.3 Üldplaneeringu nõuded

Vastavalt Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 otsusele 56 „Planeeringu ülevaatamine“ kehtivad Viljandi valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni ühinenud omavalitsusüksuste üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus nad enne ühinemist kehtisid. Uus Viljandi valla üldplaneering on koostamisel.

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Viiratsi valla üldplaneering (Viiratsi Vallavalitsus, AS Entec, Viiratsi-Pärnu 2007), mille järgselt on planeeritava maa-ala kasutuse juhtfunktsiooniks reserveeritud segahoonestusega maa-ala.



Detailplaneeringu koostamise eesmärgid (planeeritavale alale jääva krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine) on valla üldplaneeringuga ja piirkonna planeerimispõhimõtetega kooskõlas. Planeeringu peamiseks eesmärgiks on uute tootmishoonete rajamiseks krundi ehitusõiguse määramine.

Katastriüksusel varem kehtestatud detailplaneeringuid ei ole. Planeeritava ala pindala on 1,5 ha.

Skeem 1. Väljavõte Viiratsi valla üldplaneeringu joonisest KESKUSED

Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeks Segahoonestusega ala (S). Segahoonestusega alal on lubatud mitmekülgse tegevuse, peamiselt äri ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindava infrastruktuuri ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Üldplaneeringuga nähakse ette et teede ja tänavatega külgnevas krundi osas ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid ega rajada piirdeid kõrgemana kui 1,5 m.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA MAA-ALA ULATUS

2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Vastavalt Viljandi Vallavalitsuse 03.11.2015 korraldusele nr 1338, "Detailplaneeringu algatamine" on detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks uute tootmishoonete ehitusõiguse määramine. Käesoleva töö koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis planeerimiseseaduse § 124 lõike 2 järgselt oleks lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Krundi omaniku huviks on laiendada tootmistegevust kahe tootmishalli rajamisega olemasolevale krundile Farmi tee 18 (89801:001:0445).

2.2 Planeeritava maa-ala ulatus

Planeeritav maa-ala haarab krundi Farmi tee 18 (kinnistusregistriosa nr 3275539, katastritunnus 89801:001:0445, pindala 14951 m², maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa 100%).

Detailplaneering kehtestab planeerimiseseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused planeeritaval maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on 1,5 ha.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Viiratsi alevikus. Maa-ala külgneb põhjast krundiga Farmi tee 18a (katastri tunnus 89201:002:1370, kasutamise sihtotstarve ärimaa 100%), põhja-ida poolsest krundiga Pargi (katastri tunnus 89201:002:0016, kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa 100%), loodest krundiga Lille (katastri tunnus 89201:002:0035, kasutamise sihtotstarve Tootmismaa 100%), läänest krundiga Iva tee 26 (katastri tunnus 89801:001:0446, maakasutuse sihtotstarve Tootmismaa

100%), lõunast krundiga Iva tee (katastri tunnus 89801:001:0104, kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%).

Krundil Farmi tee 18 paikneb ehitusregistri järgselt kolm hoonet:

- Saekaatrihoone (Ehr. kood 112014036, kasutamise sihtotstarbe kood 12519, ehitise alune pind 547 m²),
- Tootmiskompleks (Ehr. kood 112014034, kasutamise sihtotstarbe kood 12744, ehitise alune pind 2197 m²),
- Hõõvlihoone (Ehr. kood 112014035, kasutamise sihtotstarbe kood 12519, ehitise alune pind 269 m²),

Ülejäänud krundi maa-ala on hoonestamata.

Maa-ala on loodepoolses osas valdavalt laugjas mõningase kagusuunalise langusega, krundi lõuna ja idaosas suure langusega Iva tee ja ida poole krundist jääva tee suunas. Kõrguste vahe krundi ulatuses on kuni 6,3 m.

Planeeritaval krundil kõrghaljastus (valdavalt kuused) asub selle kirde osas.

Planeeritaval alal ja selle ümbruses riikliku kaitse all olevaid mälestisi, loodusobjekte ega -alasid ei paikne.

4 KRUNDIJAOTUS

Olemasoleva krundi aadressiga Farmi tee 18 piire ei muudeta. Planeeritava krundi kasutamise katastrisihtotstarbe tootmismaa 100% muutmiseks ettepanekut ei tehta.

5 EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

5.1 Üldised nõuded

Hoonete põhimahud peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel DP 01 (Põhijoonis) määratud hoonestusalal. Hoonestusala piire võivad ületada hoonete suletud pinnata osad maapinnal ja õhus tingimisel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritud maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada. Kasutusotstarbe osas on aktsepteeritud sihtotstarbed, millised on krundi piire ületava võimaliku kahjuliku välismõjuta (hääringuta) ja millised mahuvad ehitise kasutamise otstarvete loetelu kood 12500 Tööstus ja laohooned ja kood 12319 Muu kaubandushoone alajaotusesse.

Hoonete teenindamiseks on lubatud teede, parklate, tehnorajatiste jm. rajatiste ehitamine.

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on hoone(te) maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal, sealjuures pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikku;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Planeeringus määratud "Hoone lubatud maksimaalne kõrgus" on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini arvestamata hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist. Määratud maksimaalsest kõrgusest kõrgemat hoonet ei ole lubatud ehitada.

Hoonete tuleohutusliku kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada VV 02.06.15 määruse nr 54, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele.

Olulisemate arhitektuurinõuetena on käesolevas planeeringus määratud hoonete põhimahtude suunad.

Ehitusõigus, hoonestusala ning tingimused vt. lisaks seletuskirjale joonisel DP-01 (Põhijoonis).

5.2 Planeeritava krundi olulisemad arhitektuurinõuded

- Uued hooned ja hoonete rekonstrueerimised projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ja arhitektuurikäsitletusega.
- Hoonete põhimahud tuleb projekteerida käesolevas planeeringus joonisel DP-01 (Põhijoonis) piiritletud hoonestusalale. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete suletud netopinnata osad. Projekteeritud maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.
- Hoonete põhimahud tuleb projekteerida planeeringus määratud suunal. Hoonete kõrvalmahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda.
- Olemasolev piirkond on tootmisilmeline, kuid avatud vaadetele Iva tee, mistõttu on seatud eritingimused hoonete arhitektuursele väljanägemisele:
 - Hoonemahud ei tohi moodustada avatud vaadete poole suuri monotoonseid seinapindasid.
 - Hoone eskiislahendus kooskõlastada Viljandi Vallavalitsusega.
 - Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata.

5.3 Rajatiste üldised ehitusnõuded:

- Suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi käesolev detailplaneering ei reguleeri.
- Krundi maa-ala on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Teede ja tänavatega külgnevas krundi osas ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid ega rajada piirdeid kõrgemana kui 1,5 m. Piirde lahendus esitada ehitusprojekti.

6 KRUNDILEPÄÄSUD JA LIIKLUSKORRALDUS

Uute teede rajamist krundist väljapoole ei kavandata. Juurdesõit krundile põhjaküljest on olemasolev. Olemasolev, kuid olemasolevana kasutusest väljas olev pääs krundile Iva tee poolsest küljest, on näidatud lahenduses planeeritava pääsuna, kuna selle realiseerimiseks tuleb koostada juurdesõidu ehitusprojekt, arvestades Iva tee varem koostatud ehitusprojektiga (OÜ Keskkonnaprojekt töö nr.0620 „Iva tee teeprojekti tööprojekti projekteerimine km-l 0,003-1,468“ jaanuar. 2015).

Minimaalse parkla kohtade arvu ja teede projekteerimisel juhinduda normatiivsest nõudest 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna m² kohta. Parkla konkreetne suurus määratakse hoonestusprojektiga. Põhjendatud olukorras on lubatud Viljandi Vallavalitsusel nõutavat parklakohtade arvu, võrreldes normatiivsega, vähemana aktsepteerida (näiteks kui tegelik kasutajate arv on väiksem normatiivselt nõutavast parkimiskohtade arvust) või nõuda suurendamist reaalsest vajadustest tulenevana (lähtudes töökohtade või kasutajate tegelikust arvust, kasutusotstarbest jms.).

7 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

7.1 Haljastus

Kõrghaljastus olemasolevana on olemas krundi loodeosas (valdavalt kuused).

Krundi Tehnika tänava poolsele alale krundipiiriga külgnevana on planeeritud kõrghaljastuse rajamine. Puude liik ja istutuste asukoht täpsustada ehitusprojektiga. Haljastuse rajamise eesmärk on luua haljastusega üleminek tootmisalalt teisel pool Tehnika tänavat kavandatud puhkealale.

Hoonete ja teede alt välja jäävatel krundiosadel näha ehitusprojektis ette rajada hooldatav roheala ja soovi korral madal- ja (või) kõrghaljastus.

7.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Parkimiseks ja sõidukite liikluseks mõeldud teed ja platsid on planeeritud tolmuvaaba katendiga.

Hoonete kasutamisel tekkiva prügi kogumine on planeeritud krundi piirides. Prügikonteinerite asukohad lepatakse kokku jäätmekäitleja ja -valdaja vahel.

Tootmisjääkide hoidmine lahendada ehitusprojektiga, selliselt et see ei oleks visuaalselt nähtav Iva teelt ega Tehnika tänava maa-alalt.

Kruntide heakorrasutamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

Ehitustegevusega kaasnevate lühiajaliste ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise ehitusprahi või tolmu lendumise vältimiseks koormate katmine, teede kastmine, kaetud jäätmekonteinerite kasutamine, ehitusprahi laadimisest loobumine tuulise ilmaga jne. või müra mõju minimaliseerimine tööde teostamine tööpäevavälisel ajal.

8 EHITISTEVAHELISED KUJAD. NÕUDED TULEOHUTUSELE.

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 tuleohutusunõuded". Minimaalne lubatud vahekaugus ilma tulemüürita hoonestamisel naaberkinnistute hoonetest on 8 m. Määratud hoonestusalaga on tagatud hoonetevaheline kuja 8 m olemasolevatest hoonetest. Lähim hoone, endine laut asub krundil olevatest hoonetest lähimana 14,8 m kaugusel.

Samast endisest laudahoonest lähtuva kuja ulatus planeeritaval krundil ei ulatu määratud hoonestusalani.

Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektis. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoone tuleohutusklassist, tootmistegevuse tuleohuklassist ja valitud tulekaitsetasemest tagada hoone jagamine tuletõkkeseptsioonideks ning tagada hoonete varustatus nõutava tuleohutuspäigaldistega.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhendada 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, ohutus kauguses. 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 evakuatsiooni 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. ...

Vajalik välise tulekustutusvee kogus tuleb määrata ja vee tagamine ette näha ehitusprojekti koostamisel sõltuvalt tootmisprotsessi tuleohuklassist, enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsiooni pindalast, AKS- olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestusest või taktikalise arvutuse alusel. Tootmistegevuse tuleohuklassiga 1 ja tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 12000m² korral piisab olemasolevast hüdrantist krundist põhjas (hüdrant nr. 337, kaugus olemasolevast tootmishoonest ca 40 m) (normvooluhulk 10 l/s).

Tuleohuklassiga 2 ja enam tootmistegevuse korral tuleb rajada krundile või selle vahetusse lähedusse välisekustutusvee hoidla. Võimalikud veehoidla rajamise asukohad on näidatud asendiskeemil DP-02. Veehoidla või veevõtukoht peab olema välja ehitatud EVS 812-6 nõuetele vastavana.

9 TEHNOVÕRKUDE PAIKNEMINE JA TEHNOVARUSTUSE LAHENDUS

9.1 Veevarustus, kanalisatsioon

Planeeritavale krundile jäävat ühisveevärgiga liitumispunkti asukohta ei muudeta.

Liitumispunkti asukoht on fikseeritud Rümäna Rent OÜ ja AS Viljandi Veevärk'i vahel sõlmitud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügilepingule nr 82457, 13.10.2015 (vt. DP lisad)

9.2 Sademevesi

Sademevee ärajuhtimist sademeveekanalisatsiooniga ei ole kavandatud. Sademeveed hajutatakse krundil. Sademevee juhtimisel keskkonda, kas immutades pinnasesse või suunates pinnaveekogusse, 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 nõuetele vastavuses olevad meetmed.

Sademevee juhtimine heitvete kanalisatsiooni või täiendava kokkuleppeta naaberkrundile ei ole lubatud.

9.3 Elektrivarustus

9.3.1 Olemasolevad elektriliinid

Planeeritavat maa-ala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv VIIVE elektrimaakaabelliin (MKL22590108), mis varustab ka Farmi tee 13 krunti ja Farmi tee 7//Tehnika tn 10 krunti.

9.3.2 Krundi elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud olemasoleva Rümena Rent OÜ ja Elektrilevi OÜ vahelise liitumislepingu (kliendi ID 8317973462, tarbimiskoha nimetus Rümena Rent OÜ) alusel. Võrguühenduse läbilaskevõime on 630 A. Võrguühenduse kokkulepe lisatud (vt. DP lisad) Tellija hinnangul on lepinguga võimaldatud võrguühendus piisav. Liitumispunkti asukohta ei ole planeeritud muuta.

9.4 Välisvalgustus

Uue hoone sissepääsud ja krunt on planeeritud valgustada hoone(te) külge paigaldatavate välisvalgustitega.

9.5 Sidevarustus

9.5.1 Olemasolevad sideõhuliinid

Maa-ala läbib Elion Ettevõtted AS-ile kuuluv sideõhuliin, mis varustab Farmi tee 18 krunti. Liini asukohta ei ole kavas muuta.

9.5.2 Krundi sidevarustus

Arendatava hoonekompleksi sidevarustus on Tellija soovil planeeritud mobiilside baasil. Planeering ei välista võimalikku liitumist Elion Ettevõtted AS sidevõrguga. Liitumisühenduse projekteerimiseks tuleb võtta Elion Ettevõtted AS-lt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

9.6 Soojavarustus

Vastavuses üldplaneeringuna kehtima jäetud Viiratsi valla üldplaneeringule kuulub Viiratsi alevik oma piirides kaugküttepiirkonna alla. Tootmiskompleksi arendamisel on hoonete soojavarustus planeerimisel taotleda tingimused soojusenergia tootjalt Adven Eesti AS.

10 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

10.1 Kaitstavad loodusobjektid

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

10.2 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Käesoleva planeeringu järgsete hoonete ehitamine ja rajatiste rajamine ei vaja keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringuga ei nähta ette servituutide määramise vajadust.

12 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval maa alal ei asu kaitse alla võetud muinsuskaitseobjekte. Planeeritav maa-ala ei asu muinsuskaitsealal ega mälestise kaitsevööndis. Maa-ala ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal.

13 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeritavat ala läbib olemasolevana Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis sidekaablina (krundi loodeosa). Sideehitisele kohaldatakse kaitsevööndit.

Sideehitise 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.

Sideehitise kaitsevöönd krundil on mõlemal pool sideehitist 1 meetri sideehitisest

Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

- teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;
- töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

Lisaks tuleb järgida ka ehitusseadustiku üldisi nõudeid, mille kohaselt on ehitise kaitsevööndis keelatud:

- ohustada ehitust või selle korrakohast kasutamist;
- ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, s.h. eemaldada ning kuhjata pinnast;
- takistada ehitisele juurdepääsu;
- takistada ehitise hooldamist, s.h. kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- muud seadusega sätestatud tegevused.

Planeeritavale alale ulatub Iva tee ja Pargi tänava teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraie;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja 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.
- Üldkasutataval maa-alal tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab kuritegude tõenäosust