Viljandi linn
Reg kood 75005222
Raekoda, Linnu 2, Viljandi 71020
Tel 435 4710
viljandi@viljandi.ee
viljandi.ee

AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
artes.ee

Viljandi linna üldplaneeringu lähteseisukohad, mai 2024

Viljandi linn

Töö nr: 23059ÜP3
Kuupäev: 29.05.2024

Tartu 2024

Üldplaneeringu kehtestaja: Viljandi Linnavolikogu.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja: Viljandi Linnavalitsus.

Planeeringu koostamise konsultant: AB Artes Terrae OÜ, ruumilise keskkonna planeerijad Jürgen Vahtra, Heiki Kalberg;Olav Remmelkoor.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise konsultant: Alkranel OÜ, litsentseeritud KSH juhtekspert Alar Noorvee.

Sisukord

1 Sissejuhatus ... 5

2 Planeeringu vormistamine ... 5

3 Planeeringuala ... 6

4 Alusdokumendid ... 6

5 Läbiviidavad uuringud ... 7

6 Tiheasustusega alade määramine ... 7

7 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine ... 7

7.1 Maakasutuse juhtotstarbe määramine ... 7
7.2 Avalik ruum ... 8
7.3 Ehitusõigus ja hoonestusmaht ... 8
7.4 Ehitiste paiknemine ... 9
7.5 Arhitektuursed tingimused ... 9
7.6 Krundi minimaalsuuruse määramine ... 9
7.7 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seonduvad tingimused ... 9
7.8 Vaba ehitustegevus ... 9
7.9 Haljastus ja heakord ... 9
7.10 Asumite piiride määramine ... 9
7.11 Piirkondlike keskuste märkimine ... 10
7.12 Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist ... 10

8 Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ... 11

8.1 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine ... 11
8.2 Kohalikud teed ... 11
8.3 Riigiteed, sh tänava kaitsevööndi laiendamine ... 11
8.4 Raudteed ... 12
8.5 Sadamad ... 12

9 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ... 12

10 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ... 12

11 Supelranna ala määramine ... 13

12 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ja ülekaaluka huvi korral kallasraja sulgemise otsustamine ning sellest möödapääsu võimaldamine vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ettenähtule ... 14

13 Kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine ... 14

14 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine ... 14

15 Puhke- ja virgestusalade, väärtuslike rohealade, rohevõrgustiku, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine ja tekkivate kitsenduste määramine 14

16 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine 16

17 Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine 16

18 Riikliku ja kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine 17

18.1 Riiklik tähtsusega kultuuripärand 17
18.2 Kohaliku tähtsusega kultuuripärand 17

19 Riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitselise otstarbega maa-alade piiride täpsustamine 17

20 Müra normtasemete kategooriate määramine 17

21 Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine 18

22 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine. 18

23 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine 18

24 Eespool nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. 18

25 Eespool nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded. 19

25.1 Linna piiri muutmine 19
25.2 Ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamine ning selle ohualasse jäävale maale ehitamine 19

26 Maakonnaplaneeringu muutmise vajadus 19

27 Koostöö tegijad ja kaastavad isikud 19

27.1 Koostöö tegijad (kooskõlastajad) 19
27.2 Kaasatavad isikud 20

28 Ajakava 21

1 Sissejuhatus

Planeeringu lähteseisukohad on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.[1]

Koostatud lähteseisukohad juhinduvad planeerimisseaduses esitatud üldplaneeringuga lahendavatest ülesannetest. Viljandi linna puhul ei kohaldu järgmised üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded:

- olulise ruumilise mõjuga ehitise[2] asukoha valimine – teadaolevalt puudub vajadus sellise objekti järele;
- avalikus veekogus[3] kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine – Viljandi linnas puuduvad avalikud veekogud;
- kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul[4] – Viljandi linnas puuduvad suurte üleujutusaladega siseveekogud;
- väärtusliku põllumajandusmaa määramine – Viljandi linnas puuduvad selleks sobivad põllumajandusmaad;
- asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine – Viljandi linnas olevatel metsadel puudub vajadus määrata teemapüstituse kohast piirangut;
- sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine – olemasolevatel sanitaarkaitsealadel kehtivad veeseadusest tulenevad nõuded ja üldplaneeringuga ei nähta ette täiendavaid veehaardeid, millele peaks määrama kitsendused üldplaneeringuga.

Kõigilt kaasatavatelt ja koostöötegijatelt oodatakse seisukohtasid lähteseisukohtade täiendamiseks või ettepanekuid üldplaneeringuga lahendatavate muude ülesannete osas.

2 Planeeringu vormistamine

Planeeringu koostamisel juhindutakse planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad riiklikest nõuetest. Planeeringu vormistamisel eelistatakse geoinfoandmebaasi põhist andmete ja tingimuste struktuuri, mis vastab üleriigilise planeeringute andmekogu (PLANK) vormistusnõuetele. Andmestruktuur ja visuaalsed lahendused kujundatakse planeeringu koostamise käigus.

[1] Planeerimisseadus, https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv.
[2] Olulise ruumilise mõjuga ehitised on kirjeldatud https://www.riigiteataja.ee/akt/106102015006.
[3] Avalike veekogude loetelu on esitatud https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023101?leiaKehtiv § 23.
[4] Suurte üleujutusaladega siseveekogud on esitatud https://www.riigiteataja.ee/akt/765431 § 2.

Üldplaneeringu joonised vormistatakse väljatrükiks teemade kaupa koostöös Viljandi linna poolt üldplaneeringu 2040+ koostamise korraldamiseks moodustatud komisjoniga. Võimalik näitlikud teemad (see tähendab, et töö käigus võib valida teistsuguse struktuuri) on:

- maakasutuse juhtotstarbed;
- avalik ruum, arengualad ja üldkasutatavad hooned;
- teed, liikuvus, liiklus, transport, parkimine;
- hoonestamise tingimused, muinsuskaitse, miljööväärtused;
- rohealad, loodusobjektid, puhke- ja virgestusalad;
- tehnovõrgud;
- muud käsitletud teemad (vajadusel).

3 Planeeringuala

Viljandi Linnavolikogu algatas 25.08.2022 otsusega nr 74 Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise. Planeeringualaks on kogu linna territoorium (14.62 km²). Viljandi linna üldplaneeringu eesmärgiks ja ülesandeks on kogu linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste seadmine ning täpsustamine.

Planeeringuala piir võib muutuda, kui planeeringu koostamise algfaasis otsustatakse muuta Viljandi linna ja Viljandi valla vahelist piiri.

4 Alusdokumendid

Üldplaneeringu koostamisel on aluseks kehtivad asjakohased õigusaktid ja õigusaktides viidatud standardid. Dokumendid, millest Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ koostamisel lähtutakse:

- Viljandi maakonnaplaneering 2030+;
- Viljandi maakonna arengustrateegia 2035+;
- Viljandi Linnavolikogu 26.05.2022 otsus nr 59 „Viljandi linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste kinnitamine";
- Viljandi Linnavolikogu 29. septembri 2022 määrus nr 22 „Viljandi linna arengustrateegia 2035+ ja Viljandi linna arengukava aastateks 2022-2028“;
- Viljandi Linnavolikogu 25.08.2022 otsus nr 74 „Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- valitsusasutuste lähteseisukohad üldplaneeringu koostamisel;
- Viljandi linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused;
- Viljandi valla kehtiv üldplaneering ja arengukava;
- Viljandi linna liiklusuuringud ja liiklusprognoos. Koostaja STRATUM OÜ, 2018;
- analüüs Avaliku liiniveo teenuskorralduse mudeli parendamine Viljandi linnas ja selle lähiümbruses. Koostaja STRATUM OÜ, 2020;
- Viljandi linna haljastu arengukava 2019-2030;
- Viljandi linna kergliikluse valdkonna arendamise strateegia 2030+;
- Viljandi Linnavolikogu 25.04.2003 määrus nr 27 Viljandi linna sademevee ärajuhtimise üldskeemi kehtestamine; https://www.riigiteataja.ee/akt/589942

- Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määrus nr 93 Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus;
- Viljandi Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr 73 Viljandi linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031;
- mürakaart (kajastab liiklusest sh eraldi transiitliiklusest ja raudteest, tööstusettevõtetest jm objektidest lähtuva müra tasemed).

Võimalik maakonnaplaneeringu muutmisvajadus selgub üldplaneeringu koostamise käigus, lähteseisukohtade staadiumis ei ole konkreetne maakonnaplaneeringu muutmisvajadus teada.

5 Läbiviidavad uuringud

Üldplaneeringu koostamise aluseks koostatakse järgnevad uuringud:

- rahvastikuprofiil ja -prognoos (seisuga 2024 mai valmis);
- ettevõtluskeskkonna analüüs (seisuga 2024 mai valmis);
- linnaruumi vaatekoridoride analüüs;
- olemasolev mürakaart (seisuga 2024 mai valmis);
- radooniuuring (seisuga 2024 mai valmis);
- liikuvusuuring ja prognoos (liikuvusuuringu osa seisuga 2024 mai valmis).

6 Tiheasustusega alade määramine

Kogu Viljandi linn on tiheasustusega ala[5] nii maareformiseaduse kui ka looduskaitseseaduse mõistes. Üldplaneeringu koostamise käigus kaalutakse linna piiride laiendamist koos tiheasustusega ala laienemisega. Kogu planeeringuala loetakse maakonnaplaneeringu mõistes linnalise asustusega alaks.

Üldplaneeringu koostamise käigus kaalutakse piiri muutmist Viljandi vallaga, vt ptk 25.1.

7 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine

7.1 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Üldplaneeringu koostamise käigus määratakse kogu planeeringualale maakasutuse juhtotstarve. Juhtotstarbe määramisel piiritletakse piirkonnad ja juhtotstarbe määramisel on olulisteks alusandmeteks katastriüksuste sihtotstarbed, kehtiv üldplaneering, kehtivad detailplaneeringud, riiklikud õigusaktid ning planeeringu koostamise käigus kujunev ruumiline tulevikuvisioon.

[5] Tiheasustusalade selgitav käsitlus on saadaval https://www.planeerijad.ee/wp-content/uploads/2021/03/Tiheasustusalade-aruanne.pdf.

Juhtotstarve on valdav otstarve, see tähendab joonisel sama värviga tähistatud alal võib olla ka muid kõrvaltegevusi; võimalikud kõrvaltegevused määratletakse üldplaneeringu koostamise käigus.

Juhtotstarbe määramisel võetakse arvesse nii varasema üldplaneeringu juhtotstarbeid kui ka planeeringute andmekogu vormistusnõudeid ning lõplik lahendus määratakse üldplaneeringu koostamise käigus.

Eeldatav juhtotstarvete loetelu:

- keskuse maa-ala;
- äri- ja teenindusettevõtte maa-ala;
- ühiskondliku hoone maa-ala;
- korterelamu maa-ala;
- väikeelamu maa-ala;
- liikluse maa-ala;
- jäätmekäitluse maa-ala;
- tehnoehitise maa-ala;
- riigikaitse maa-ala;
- tootmise maa-ala;
- mäetööstuse maa-ala;
- puhke- ja virgestuse maa-ala;
- roheala, alamliik haljasala ja pargi maa, alamliik looduslik maa;
- kalmistu maa-ala;
- veekogu maa-ala;
- supelranna maa-ala;
- aianduse maa-ala.

7.2 Avalik ruum

Avaliku ruumina käsitletakse ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav. Tervele linnale määratakse planeeringu koostamise käigus üldised avalikku ruumi käsitletavad tingimused, mis tuginevad kõiki kaasava elukeskkonna juhendmaterjalile[6]. Avaliku ruumi alasid ei esitata kaardil eraldi aladena vaid kogu linn on avaliku ruumi osas ühesed tingimused.
Viljandi linna arengukavas on arengueesmärgiks puhas, turvaline, atraktiivne ja hubane avalik ruum. Viljandi linna pargid ja haljasalad on tasakaalukalt hooldatud pidades silmas loodusliku mitmekesisuse aspekti. Linnaruumis on piisavalt puhkevõimalusi, mänguväljakuid, dekoratiivhaljastust. Linna vaatamisväärsused on eksponeeritud ja korras. Autovabad alad on kohandatud vabaõhuürituste ja –kaubanduse vajadustele.

7.3 Ehitusõigus ja hoonestusmaht

Projekteerimistingimuste andmisel on oluline, et üldplaneeringuga oleks määratud kui palju ja kui suuri (sh nii kõrgus kui pindala) hooneid ehitada saab. Lähtuvalt tehtavast ruumianalüüsist (kõrgusanalüüs

[6] Juhendmaterjal on saadaval https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kaasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf

ja tihedusanalüüs) ning kehtivatest planeeringutest määrata võimalusel linnaehituslike piirkondade kaupa täisehitust määravad tingimused. Täpsed määratavad tingimused otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel.

7.4 Ehitiste paiknemine

Määratakse linna toimimise seisukohalt oluliste ühiskondlike hoonete paiknemise võimalused. Arengukavas on eesmärgiks lasteasutuste ühtlasem jaotus linna territooriumil.

Tervele linnale määratakse planeeringu koostamise käigus üldised ehitiste omavahelist paiknemist käsitletavad tingimused. Ehitiste paiknemise tingimused võivad olla erinevad kujad või kohustuslikud ehitusjooned. Teema lahendamisel tuginetakse üldplaneeringu koostamise käigus tehtavale ruumianalüüsile ja kehtivatele planeeringutele.

7.5 Arhitektuursed tingimused

Linnaehituslike piirkondade kaupa määratakse planeeringu koostamise käigus üldised arhitektuursed tingimused.

7.6 Krundi minimaalsuuruse määramine

Linnaehituslike piirkondade kaupa määratakse planeeringu koostamise käigus krundi minimaalsuurused. Teema lahendamisel tuginetakse üldplaneeringu koostamise käigus tehtavale ruumianalüüsile ja kehtivatele planeeringutele.

7.7 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seonduvad tingimused

Avalikust ruumist vaadeldava osa kohta määratakse üldised tingimused seonduvalt tehnovõrkude ja rajatistega (nt, et hoone fassaadil ei oleks soojuspumba väliseadet, et tehnovõrkude ehitamisel ei kasutataks ära kõrghaljastusele ette nähtud ruumi jms). Täpsed määratavad tingimused otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel.

7.8 Vaba ehitustegevus

Määratakse üldised põhimõtted vaba ehitustegevuse (nn alla 20 m²-se põhjapindalaga ja alla 5 m kõrgete hoonete ehitamine) jaoks (nt kaugus krundi piirist v naabri nõusoleku vajadus). Täpsed määratavad tingimused otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel.

7.9 Haljastus ja heakord

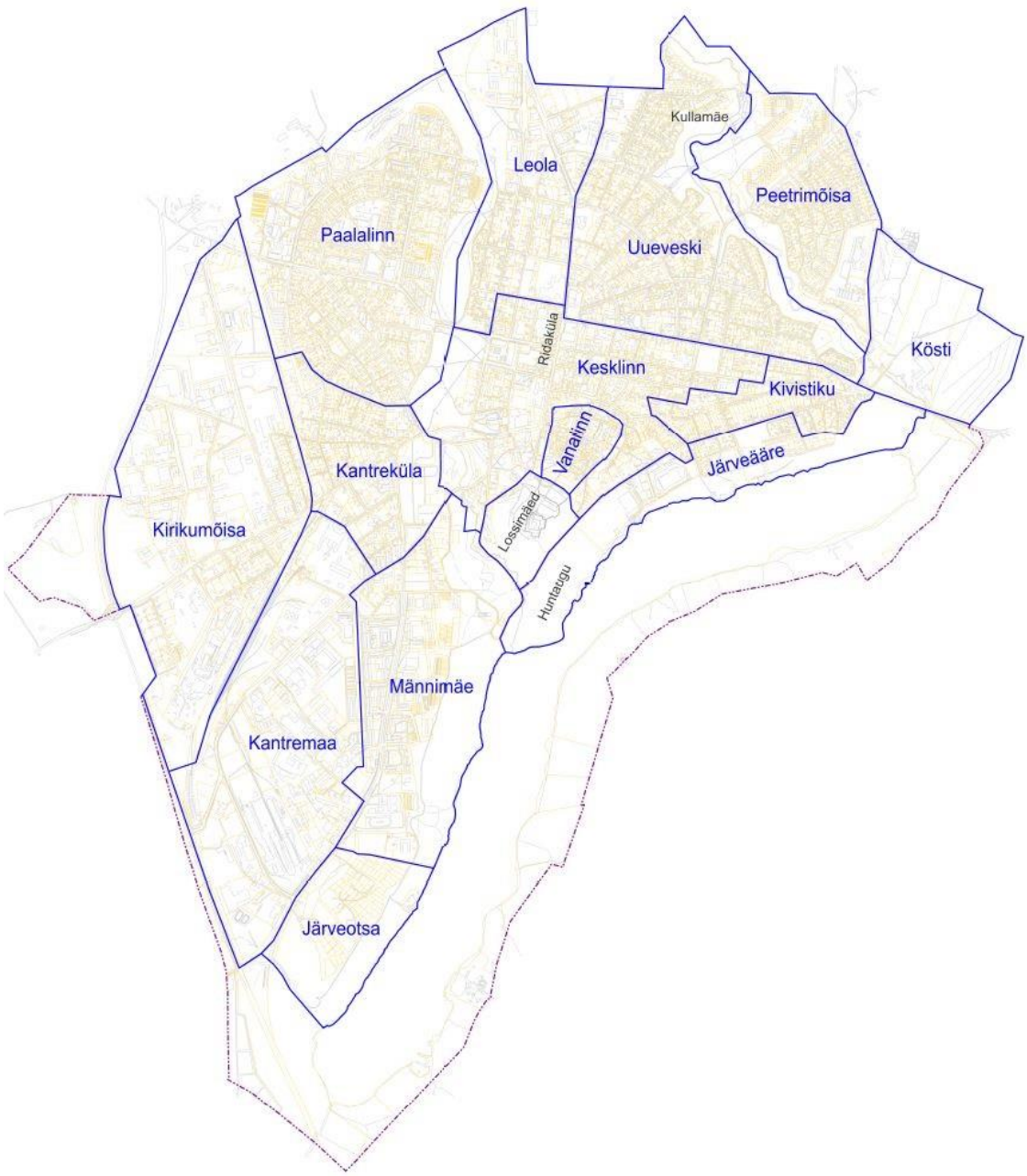
Viljandi linna arengukavas on arengueesmärgiks puhta, mitmekesise ja liigirikka rohe- ja puhkealade võrgustiku säilimine ning selle jätkusuutlik ja arukas majandamine mitmekesisust toetava tasakaalustatud hooldusega.

Määratakse tänavad, mille tänavaruumis peab olema ühepoolne või kahepoolne puuderida. Määratakse juhtotstarvete või linnaehituslike piirkondade kohane haljastuse, sh kõrghaljastuse, osakaal kruntidel. Täpsed määratavad tingimused otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel.

7.10 Asumite piiride määramine

Määratakse asumid, mis lähtuvad linnaehituslikust iseloomust ja mis on aluseks analüüsimisel ja edasisel planeerimisel. All-oleval skeemil on esitatud asumite piirid, mis on varasemalt määratletud mitteametlike linnaosade piiridena.

https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/bOqmemY1



Skeem 1. Viljandi linna asumite skeem.

7.11 Piirkondlike keskuste märkimine

Väljakujunenud keskused ära märkida ja võimalusel märkida mingid tingimused kesksuse toimimiseks, ühendusteed on olulised.

7.12 Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist

Suurema avaliku huviga asukohas või suuremate hoonete tegemisel on oluline tagada arhitektuurne kvaliteet, mille üheks paremaks vormiks on praktikas kujunenud lahenduse leidmine läbi arhitektuurivõistluse. Täpsed määratavad juhud ja alad otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel.

8 Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

8.1 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Üldplaneeringu koostamisel pannakse paika üldised liikluskorralduse põhimõtted (liiklusnõudlus, tänavavõrk ja tänavate liigitus, liiklusohutus, parkimine põhimõtted (sh võimalike normatiivide täiendamine), juurdepääsud avalikult teelt jms). Üldiste liikluskorralduse põhimõtete määramise peamine eesmärk on võimalikult ohutu ja sujuva liikluse tagamine vastuvõetavate kulutuste juures. Täpsed määratavad tingimused otsustatakse üldplaneeringu eelnõu koostamisel. Tulenevalt prognooside eri eesmärkidest on vajalikud eri liiki liiklusuuringud.

Viljandi linna arengukavas sisalduvad arengueesmärgid: Linnaruumis toimivad koos ja tasakaalus erinevad liikumisvõimalused kõigile liiklejatele. Viljandi linna tänavad on tolmuvabad, valgustatud, turvalised ja ligipääsetavad ning tänavate katendid on heas korras. Linnaosasid ühendab kergliiklusteede võrgustik, mis tagab mugava ja tervikliku jalgrattasõidu võimaluse linna eri piirkondade, suuremate kaubandus-, teenindus- ja sotsiaalhoonete vahel ning sideme puhkealadega. Kesklinna piirkonnas on mugavad parkimisalad ja jalakäijatele autovabad alad, tagatud on turvaline liikluskorraldus.

Koostöös Viljandimaa Ühistranspordikeskusega otsustada üldplaneeringus järgnevate teemade käsitlus:

1. ootused ühistranspordile;
2. ühistranspordi liinivõrgu ja peatuste kavandamise nõuded;
3. ühistranspordi peamised sõlmpunktid ja peamised liiniveo koridorid;
4. võimalike tulevaste ühistranspordi arenduste käsitlus, näiteks uute bussipeatuste asukohad ja liiniveo marsruudid.

8.2 Kohalikud teed

Üldplaneeringus nähakse ette avalikult kasutatavate tänavate võrgustik. Tänavate ruumiparameetrite (erinevate tee ja haljastuse osade laiused) määrata vajadusel üldplaneeringu eelnõuga.

Jätkata Kauge tänava läbimurde kajastamisega üldplaneeringus – Kauge tn kuni Leola tänavani.

Määrata jalgliikluse ja jalgrattaliikluse põhimõtted võrgustikuna: missugustel tänavatel on kõnniteed, kus jagatud ruum ja kus on jalgrattaliikluse võrgustik.

8.3 Riigiteed, sh tänava kaitsevööndi laiendamine

Üldplaneeringus esitatakse alusandmetena riigiteed teeregistrile. Transpordiamet on avaldanud soovi määrata riigitee nr 49 Imavere–Viljandi–Karksi-Nuia km 49,94-50,56 ja km 51,00-53,44 Viljandi linna piires määrata riigitee kaitsevööndi laiuseks 30 m lähtudes asjaolust, et tegemist on asulavälise liikluskeskkonnaga – eelnõu koostamisel analüüsitakse esitatud soovi.

Transpordiamet on omapoolse ettepanekuna esitanud määramiseks üldised planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused – eelnõu koostamisel analüüsitakse esitatud soovi.

Üldplaneeringu koostamisel kaaluda Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia, Viljandi - Heimtali ja Riia mnt ristmiku muutmist ringristmikuks sarnaselt Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme ja Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia teede ristmikuga koostöös Transpordiametiga.

8.4 Raudteed

Üldplaneeringus esitatakse alusandmetena olemasolevad raudteed. Võimalike õgvenduste või raudtee teenindamiseks vajaliku maa ulatus määratakse koostöös raudtee omanikuga Edelaraudtee AS. Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt esitatud raudteeäärse ruumi kavandamise põhimõtetest ning otsustatakse nende lisamine planeeringusse.

8.5 Sadamad

Üldplaneeringuga nähakse ette järgmised randumiskohad ja paadisadamad (mida ei kanta sadamaregistrisse, kuna tegemist ei ole laevatatava siseveekoguga). Sadama maa-ala juhtotstarvet ei määrata, kuid määratakse sadama ala, kus on LKS § 38 kohased sadama ja veeliiklusrajatiste erisused. Paadisadamates on võimalik ka paate vette lasta (slipi või kraanaga).

Paadisadamate asukohad (sh slipp):

- olemasolev sõudebaasi ja vetelpäästejaama paadisadam;
- olemasolev Sammuli paadisadam;
- olemasolev aerutamisbaasi paadisadam.

Võimalikud täiendavad slippide asukohade määrata planeeringu koostamisel.

Randumiskohad:

- Roo 9 (endine Vikerkaare kohviku) randumiskoht;
- Bangalo randumiskoht;
- Huntaugu randumiskoht;
- Sammuli randumiskoht;
- üle järve randumiskoht;
- Männi tänava otsas.

Analüüsida nii randumiskohtade kui slipi vajadust ka Paala järvel.

9 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Viljandi jäätmejaam asub Pärnu mnt 36 ja AS Viljandi Veevärk kompostimisväljak Tartu tn 123. Jäätmekäitlus jätkub olemasolevates asukohtades ning täiendavaid jäätmekäitluskohtasid üldplaneeringuga ei ole kavas ette näha.

10 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Koostöös võrguvaldajatega otsustada alusandmetena esitatavad olemasolevad olulisemad tehnovõrgud ja -rajatised ning määrata uute olulisemate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Looduskaitseseadusekohases ehituskeeluvööndis on vajalik näidata kõik kavandatavad tehnovõrgud ja -rajatised peale elektrikaablite.

Üldplaneeringus esitada üldised põhimõtted kitsastes oludes tänavaruumi, sh ka maa-aluse ruumi, jagamiseks.

Vee, reovee ja sademeveekäitlus määratakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kavaga, mida uuendatakse eraldi otsusega regulaarselt vastavalt vajadusele ning mis tugineb üldplaneeringuga kavandatud maakasutusele ja selle elluviimisele.

Reoveepuhasti reovee puhastamise tehnoloogiliseks viisiks planeerida kinnises mahutis või hoones toimuv settekäitlus, mis võimaldab vähendada puhasti kuja.

Üldplaneeringus esitada pumplate kujad.

Kaugküttepiirkond määratakse kaugkütteseaduse kohaselt üldplaneeringu juhtotstarvete ja ehitustingimuste alusel eraldi otsusega, mida saab uuendada regulaarselt vastavalt vajadusele.

Koostöös võrguvaldajatega selgitada 35-110 kV õhuliinide asendamine maakaabelliiniga järgmistes lõikudes:

- Lõikuse tn - Valuoja alajaam;
- linna lääneosas Ringtee äärest linna sisenev liin kuni Lõikuse-Kevade ristmiku piirkonnas oleva liini lõpuni.

Taastuvenergeetika kavandamisega seonduvalt arvestatakse Kaitseministeeriumi alljärgnevaid seisukohti:

- elektrituulikute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet. Seetõttu soovitame teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases elektrituuliku kavandamise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused konkreetses asukohas elektrituuliku püstitamiseks;
- päikeseelektrijaam (päikesepaneelid ehitistel, päikesepargid rajatistena maapinnal jms) peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

11 Supelranna ala määramine

Kehtivas üldplaneeringus on kuus supluskohta:

- Viljandi järve ranna-ala;
- Paala järve supluskoht;
- Uueveski basseinide supluskoht;
- Huntaugu supluskoht;
- Valuoja oru supluskoht;
- Sammuli supluskoht.

Täiendavalt on kavas on rajada järgmised supluskohad:

- Järveotsa linnaosa 1. supluskoht;
- Järveotsa linnaosa 2. supluskoht;
- Kösti järvele;
- Kastani järvele.

Supelranna maa-ala määramine ja nende ulatus otsustatakse eelnõu koostamisel arvestades nõudeid suplusveele ja ka seda, et tegevuste planeerimisel ei halvendata seisu- ja vooluveekogude seisundit.

12 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ja ülekaaluka huvi korral kallasraja sulgemise otsustamine ning sellest möödapääsu võimaldamine vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ettenähtule

Viljandi linna avalikult kasutatavad veekogud on:

- Viljandi järv;
- Paala järv;
- Kösti järv;
- Uueveski järv.

Planeeringu koostamisel määratakse kohad ja tingimused kallasrajale juurdepääsemiseks ning kallasraja sulgemise vajaduse ilmnemisel (tõenäoliselt paadisadamate alad) möödapääsu võimaldamiseks.

13 Kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine

Ehituskeeluvööndi vähendamised määrata üldplaneeringu koostamisel. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb vältida hoonestusalade kavandamist veekogude ehituskeeluvööndisse, kuid sõudebaasi ja aerutamisbaasi asukoht peab asuma veekogu ääres.

Üldplaneeringu koostamisel kaalutakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist järgnevates kohtades:

- Tartu tn 125 – ehituskeeluvööndi vähendamine 30 meetri peale hoone ehitamiseks, et võimaldada vallale vajaliku hoone ehitamist;
- sõudebaasi lähiala Supeluse ja Ranna pst 7 maaüksusel;
- aerutamisbaasi ala Riia mnt 93c maaüksusel;
- Bangalo Viljandi järve ääres Supeluse maaüksusel.
- Kösti järve ääres?

Kalda ehituskeeluvööndi suurendamist üldplaneeringuga ei kavandata.

14 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

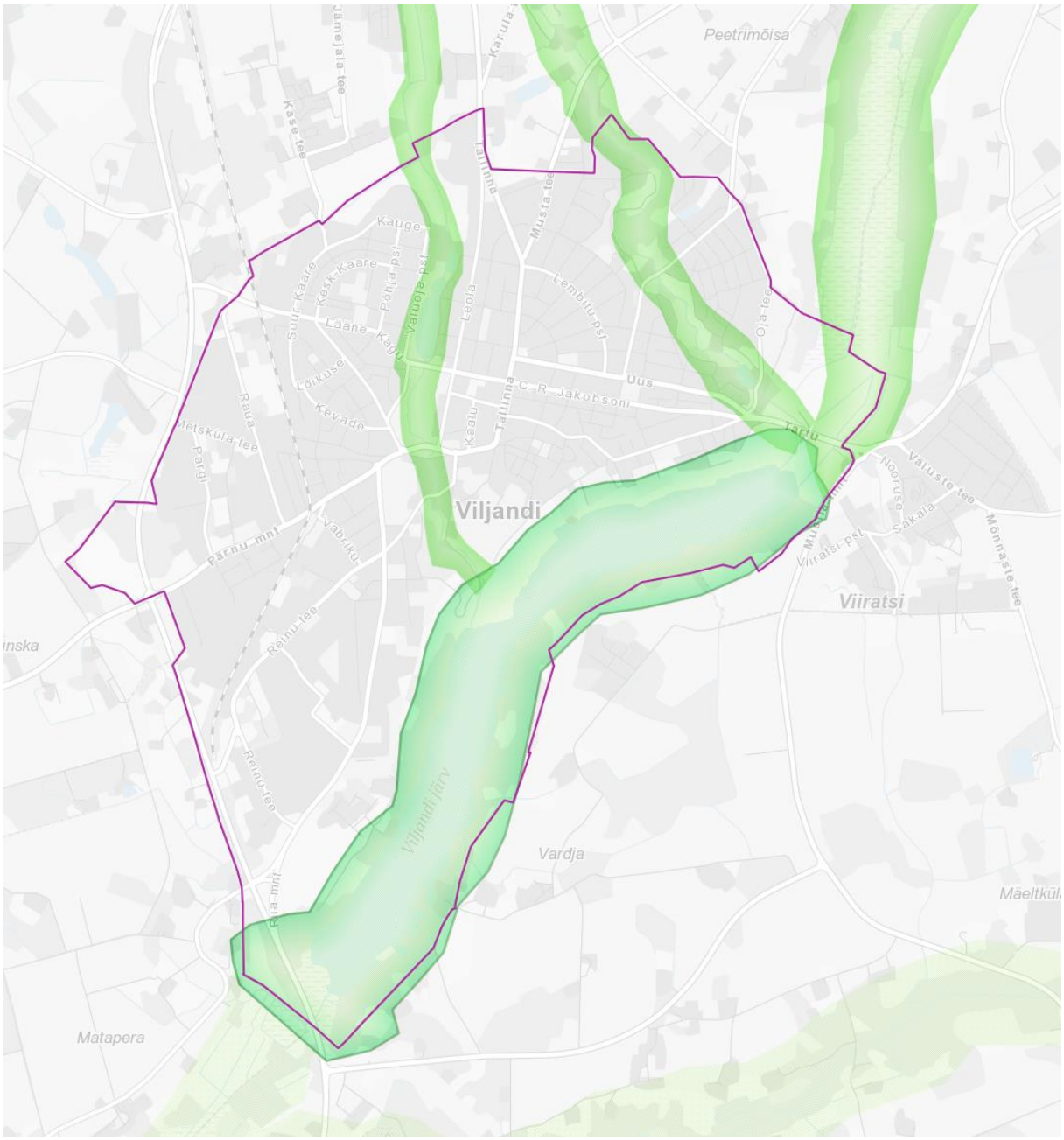
Kohaliku tasandi kaitse all on kolm puud, millest üks on hävinud. Lähteseisukohtade staadiumis ei ole plaanis täiendavate objektide kohaliku kaitse alla võtmist, kuid see vajadus võib selguda üldplaneeringu koostamise käigus. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad puud:

- harilik tamm Lossi tn 7;
- harilik tamm Tartu tn 15a.

15 Puhke- ja virgestusalade, väärtuslike rohealade, rohevõrgustiku, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine ja tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringus vaadata komplektsena kogu puhkamise, rohevõrgustiku toimimise ja ning loodusväärtuste tagamise käsitlust.

Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku piire täpsustatakse eelnõu koostamisel lähtuvalt väljakujunenud asustusest ning planeeringu täpsusastmest. Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku tingimusi täpsustatakse linnalistest tingimustest lähtuvalt.



Skeem 2. Maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik.

Üldplaneeringuga täpsustada maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike kasutustingimusi ning võtta need koos koostatava vaadete analüüsiga arvesse üldplaneeringu ehitustingimuste määramisel. Tulenevalt vaatekoridoride analüüsist on võimalik tingimuste seadmine vaadeldavale maastikule.

Üldplaneeringu koostamisel analüüsida kehtivas üldplaneeringus olevad vaba aja veetmise kohad, sportimispaigad ja matkarajad ning analüüsi tulemustest lähtuvat määrata puhke- ja virgestusalad.

16 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

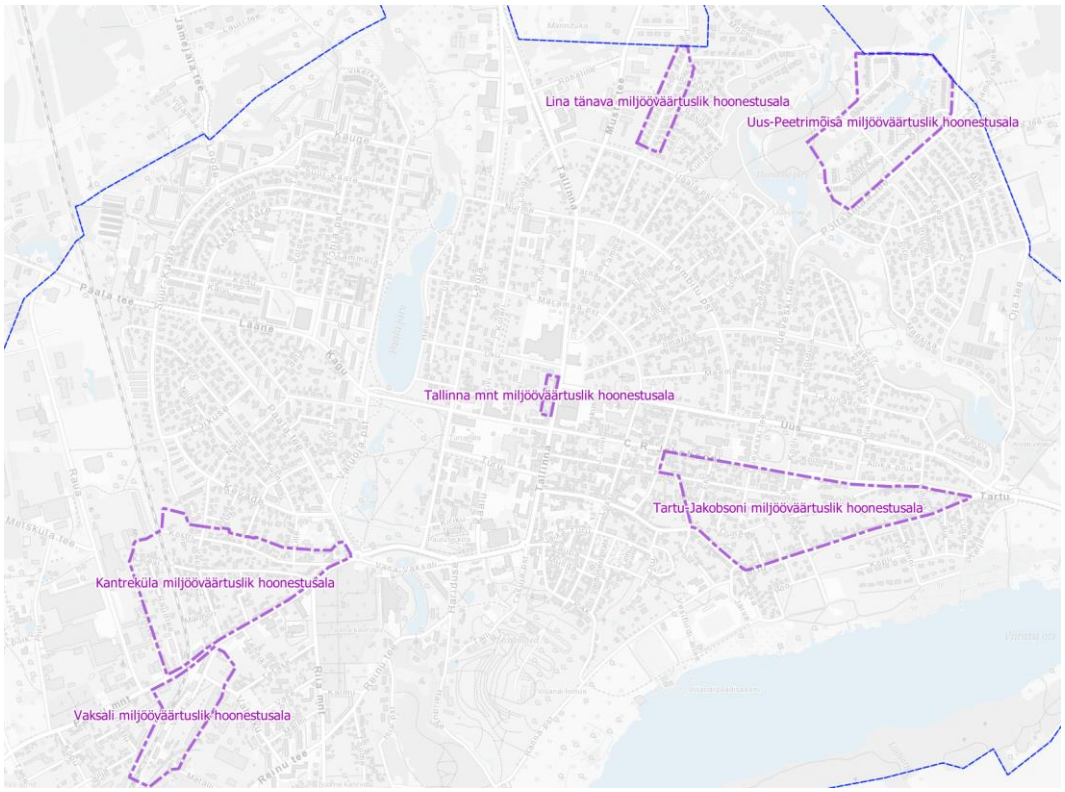
Viljandi linna lääneosas Pilu maardla (15970). Maardla alale planeeritakse mäetööstusmaa juhtotstarve. Üldplaneeringuga maardlast tulenevaid täiendavaid kitsendusi ei määrata.

17 Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on väärtustada ja säilitada piirkondade iseloomulikke tunnuseid - algset krundistruktuuri, kujunenud tänavavõrku, iseloomulikku haljastust ja maastikuelemente, kaug-, lähi- ja sisevaateid ning ajaloolist omanäolist hoonestust. Kehtiva üldplaneeringuga on määratud järgmised miljööväärtuslikud hoonestusalad:

- Vaksali miljööväärtuslik hoonestusala;
- Uus-Peetrimõisa miljööväärtuslik hoonestusala;
- Tartu-Jakobsoni miljööväärtuslik hoonestusala;
- Tallinna mnt miljööväärtuslik hoonestusala;
- Lina tänava miljööväärtuslik hoonestusala, sellele peaks juurde liitma Ugala-Ravila piirkonna;
- Kantreküla miljööväärtuslik hoonestusala.

Üldplaneeringu koostamisel vaadatakse üle olemasolevate miljööväärtuslike alade piirid ja üldised kasutustingimused. Hinnatakse seoseid riiklikult kaitstavate kinnismälestiste ning muinsuskaitsealaga. Määratakse võimalik täiendavate muinsuskaitsealade vajadus ja tingimused.



Skeem 3. Viljandi miljööväärtuslikud hoonestusalad.

18 Riikliku ja kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

18.1 Riiklik tähtsusega kultuuripärand

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseseadus (MuKS) ning üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised esitatakse alusandmetena.

Juhul, kui esineb vajadus oluliselt muuta muinsuskaitseala väljakujunenud ruumilist olukorda, muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust, on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused üldplaneeringule.

Koostöös Muinsuskaitseametiga määratakse arheoloogiatundlikud alad ja tingimused ehitustegevuse kavandamiseks alal.

18.2 Kohaliku tähtsusega kultuuripärand

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid määratakse eelnõu koostamise käigus kogu linna ulatuses. Tulenevalt vaatekoridoride analüüsist on võimalik tingimuste seadmine kohaliku tähtsusega kultuuripärandid kaitseks. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi määramiseks analüüsitakse mh andmeid järgmistest Muinsuskaitseameti registritest:

- maaehituspärand;
- muistised ja pärimuspaigad;
- 20. sajandi väärtuslik arhitektuur;
- koolimajad;
- vallamajad;
- militaarpärand.

19 Riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitselise otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Esialgsel hinnangul puudub Viljandi linnas riigikaitsemaa määramise vajadus. Päästekomando, politsei ja Kaitseliidu kasutatavad maa-alad saavad olla määratletud ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega. Koostöös Siseministeeriumi, Riigi Kaitseinvesteeringute keskuse ja Maa-ametiga selgitada üldplaneeringu koostamisel riigikaitsemaa planeerimise vajadus.

Planeeringuala põhjaserva ulatub Viljandi vallas Peetrimõisas paikneva Kaitseliidu Sakala maleva staabi- ja tagalakeskuse riigikaitselise ehitise piiranguvöönd, mis esitatakse alusandmetena üldplaneeringus ning mida võetakse ruumilahenduse väljatöötamisel arvesse.

20 Müra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneeringu koostamisel koostatakse Viljandi linna mürakaart mida arvestatakse ruumilahenduste väljatöötamisel ning tingimuste määramisel. Üldplaneeringuga määratletakse mürakategooria vastavalt määratavale maakasutuse juhtotstarbele (kui mürakategooria määramine juhtotstarbele on vajalik ja asjakohane).

21 Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

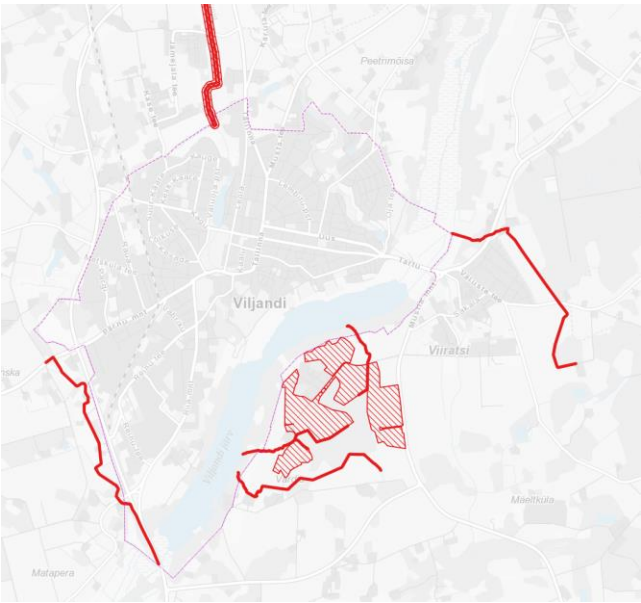
Üldplaneeringu koostamisel kaalutakse kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramist. Tõenäoliselt ei esitata üldplaneeringus kehtestatavaid nõudeid, kuid planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse standardi EVS 809-1:2002 nõudeid niivõrd kui need on kooskõlas muude planeerimise aluseks olevate tänase päeva teadmise nõuetega.

22 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine.

Kogu Viljandi linna territoorium on planeerimisseaduse kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega. Üldplaneeringu koostamise käigus kaalutakse täiendavate (seaduses määratlemata) detailplaneeringu koostamise juhtude seadmist.

23 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Olemasolevad maaparandussüsteemid märgitakse üldplaneeringus alusandmetena. Üldplaneeringuga täiendavaid maaparandussüsteeme ette ei nähta ja seadustikus olevatest tingimust täiendavaid tingimusi maaparandussüsteemidest tulenevalt ei seata.



Skeem 4. Maaparandussüsteemid linna serva-alal.

24 Eespool nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

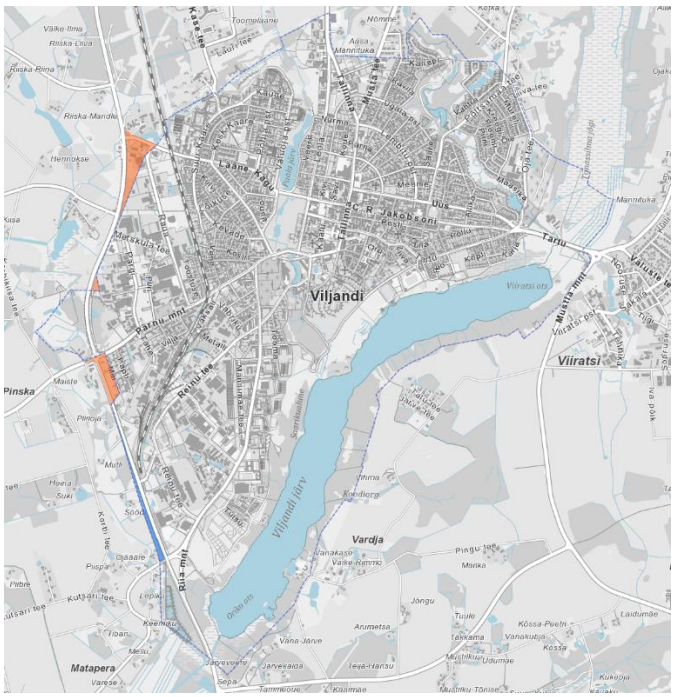
Konkreetsed vajadused selgitatakse välja planeeringu koostamisel. Vajadused võivad planeeringu koostamise käigus muutuda. Lähteseisukohtade staadiumis puudub teadmine avalikes huvides omandamise vajaduse kohta.

25 Eespool nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

25.1 Linna piiri muutmine

Viljandi valla üldplaneeringus on ettepanek anda mõned maa-alad Viljandi linnale. Üldplaneeringu koostamise käigus kaalutakse linna piiri muutmist järgnevalt:

- Mustivere külast osa eraldamine ja liitmine Viljandi linnaga;
- Pinska külast osa eraldamine ja liitmine Viljandi linnaga;
- Pinska külast osa eraldamine ja liitmine Viljandi linnaga.



Skeem 5. Omavalitsuse piiri muutmise ettepanek. Oranžiga esitatud alad on ettepaneku kohaselt liidetavad Viljandi linnaga ning sinisega esitatud alad Viljandi vallaga.

25.2 Ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamine ning selle ohualasse jäävale maale ehitamine

Koostöös Päästeametiga määrata tingimused uue ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamiseks. Koostöös Päästeametiga määrata tingimused ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse ehitamiseks.

26 Maakonnaplaneeringu muutmise vajadus

Vajadusel esitatakse üldplaneeringuga maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek. Maakonnaplaneeringu muutmise vajadused ja ulatus selgub üldplaneeringu lahenduse koostamisel.

27 Koostöö tegijad ja kaastavad isikud

Planeeringu koostamisel juhindutakse riiklikust planeeringute koostamisel koostöö tegemise korrast ja planeeringute kooskõlastamise alustest.

27.1 Koostöö tegijad (kooskõlastajad)

Planeering tehakse koostöös järgmiste isikutega:

- Kaitseministeeriumiga, kuna elektrituulikute ja päikeseelektijaamade planeerimiseks ja ehitamiseks kooskõlastusi Kaitseministeerium;
- Keskkonnaametiga, kuna planeeringualal on looduskaitsealuseid objekte;
- Maa-ametiga, kuna planeeringualal asub maavarade registris olev maardla või selle osa;
- Muinsuskaitseametiga, kuna planeeringualal asub muinsuskaitseala ja kinnismälestised;
- Politsei- ja Piirivalveametiga, kui planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist – lähteseisukohtade staadiumis ei ole sellise ehitise ehitamise vajalikkus teada, kuid seni, kuni saab selgeks kas planeeritakse üle 45 m kõrgust ehitist või mitte, kaasatakse Politsei- ja Piirivalveametit;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga, kuna planeeringualal asub maaparandussüsteem;
- Päästeametiga, kuna planeeringualal või selle vahetus läheduses asub ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõte ja planeering võib käsitleda tuleohutusnõudeid;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kui riigivara valitseja;
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega, kui planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist – lähteseisukohtade staadiumis ei ole sellise ehitise ehitamise vajalikkus teada, kuid seni, kuni saab selgeks kas planeeritakse üle 28 m kõrgust ehitist või mitte, kaasatakse Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus;
- Terviseametiga, kuna planeeringuga käsitletakse müra ja vibratsiooni küsimusi;
- Transpordiametiga, kuna planeeringuala külgneb riigiteega, planeeringuga kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, samuti juhul, kui planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist;
- Viljandi vallaga, kui naaberomavalitsusega.

27.2 Kaasatavad isikud

Planeeringu koostamisel kaasatakse järgmisi isikuid:

- Edelaraudtee AS kui planeeringualal oleva raudtee valdaja;
- Eesti Keskkonnaühenduste Koda;
- MTÜ Viljandimaa Ühistranspordikeskus kui eeldatavasti põhjendatud huviga isik;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kui planeeringu hilisem heakskiitja;
- tehnovõrguvaldajad kui eeldatavasti põhjendatud huviga isikud:
    - Aktsiaselts ESRO;
    - Aktsiaselts Viljandi Veevärk;
    - AS Gaasivõrk;
    - Elektrilevi OÜ;
    - Elering AS;
    - Elisa Eesti AS;
    - Tele2 Eesti Aktsiaselts;
    - Telia Eesti AS;
- soovi avaldanud füüsilised isikud, vt https://www.viljandi.ee/documents/36926/34692540/YP_Kaasatavad_isikud+20230626.pdf/f3a7e864-521d-4a9b-930c-f63b9a0bb423.

Vajadusel kaasatakse täiendavalt planeeringu koostamisel selguvad täiendavad isikud:

- kes on avaldanud soovi olla kaasatud;
- kelle õigusi võib planeering puudutada;

- kelle kinnisasja osas võib üldplaneering kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse või
- kelle kinnisasja suhtes kohaldatakse üldplaneeringu koostamise ajal ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu.

28 Ajakava

Toiming	*Toimumisaeg*
Algatamine volikogu poolt	25.08.2022
Ideekorje	Dets 2022 … mai 2023
Uuringute läbiviimine	Sept 2023 … dets 2024
Lähteseisukohtade ja KSH programmi avalikustamine	Dets 2023 … juuni 2024
Eelnõu koostamine	Jaan 2024 … dets 2024
Eelnõu avalikustamine ning avalik arutelu	Jaan 2025 … märts 2025
Eelnõu täiendamine	Aprill … juuni 2025
Üldplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste andmine	Juuli 2025 … september 2025
Üldplaneeringu vastu võtmine volikogu poolt	Oktoober 2025
Avalik väljapanek ning avalik arutelu	Dets 2025 … jaanuar 2026
Eelnõu korrigeerimine avaliku väljapaneku järel ja esitamine heaks kiitmiseks	Veebruar 2026 … märts 2026
Kehtestamine volikogu poolt	Juuni 2026