



VILJANDI VALLA ÜLDPLANEERING.

Seletuskirja tööversioon 30.10.2019 seisuga

SISUKORD

1 Sissejuhatus.

- 1.1 Üldandmed üldplaneeringu kohta.
- 1.2 Koostamise vajadus.
- 1.3 Üldplaneeringu koosseis, vormistamine ja avalikustamine.

2 Ruumilise arengu visioon. Asustuse arengut suunavad põhimõtted. Planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused.

2.1 Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- 2.1.1 Üldised tingimused planeeringute koostamiseks.
- 2.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.
- 2.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
 - 2.1.3.1 Hoone või rajatise kasutamise otstarve.
 - 2.1.3.2 Suurim lubatud hoonete arv krundil.
 - 2.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.
 - 2.1.3.4 Lubatud suurim ehitusalune pind.
 - 2.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus.
 - 2.1.3.6 Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused.
 - 2.1.3.7 Ehitusuuringute tegemise vajadus.
 - 2.1.3.8 Tehniline taristu.
 - 2.1.3.9 Haljastus ja heakord.
 - 2.1.3.10 Liikluskorraldus.
- 2.1.4 Hajaasustusega alad
- 2.1.5 Tiheasustusega alad
- 2.1.6 Krundi minimaalsuuruse määramine
- 2.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised
- 2.1.8 Avalikus veekogus kaldaga funktsionaalselt seotud ehitised

2.2 Maakasutuse juhtotstarbed

- 2.2.1 Elamumaad
 - 2.2.1.1 Väikeelamumaa
 - 2.2.1.2 Korterelamumaa
- 2.2.2 Ettevõtlusotstarbega maad
 - 2.2.2.1 Ärimaa
 - 2.2.2.2 Tootmismaa
 - 2.2.2.3 Mäetööstusmaa
 - 2.2.2.4 Jäätmekäitluse maa
 - 2.2.2.5 Põllumajandusmaa
 - 2.2.2.6 Metsamajandusmaa
- 2.2.3 Üldise ja avaliku huviga maad
 - 2.2.3.1 Valitsus- ja ametiasutuste maa

- 2.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaaltoetusteprogrammide maa
- 2.2.3.3 Haridus- ja kultuuriasutuste maa
- 2.2.3.4 Sakraalhoonete maa
- 2.2.3.5 Puhke- ja virgestusmaa
- 2.2.3.6 Haljasala- ja parkmetsa maa
- 2.2.3.7 Kalmistumaa
- 2.2.3.8 Riigikaitsemaa
- 2.2.3.9 Sisekaitsemaa
- 2.2.3.10 Teemaa
- 2.2.3.11 Raudtee maa
- 2.2.3.12 Sadama maa
- 2.2.3.13 Lennuvälja maa

2.3 Keskkonnakaitse ja jäätmemajanduse tingimused

- 2.3.1 Veekaitse
- 2.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine
- 2.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused
- 2.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.
- 2.3.5 Miljööväärtuslikud alad
 - 2.3.5.1 Jämejala miljööala
 - 2.3.5.3 Pärsti mõisa miljööala
 - 2.3.5.5 Heimtali-Raudna miljööala
 - 2.3.5.6 Mustla miljööala
 - 2.3.5.7 Väikemõisa miljööala
- 2.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed x
- 2.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad x
- 2.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. x
- 2.3.9 Jäätmekäitluse üldised põhimõtted
- 2.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine x
- 2.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine x
- 2.3.12 Välisõhu kaitse saasteainete eest
- 2.3.13 Müra normtasemete kategooriate määramine
- 2.3.14 Korduva ülejutusega alad
- 2.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine** **x**
 - 2.4.1 Ühisveevärk ja kanalisatsioon x
 - 2.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine
 - 2.4.1.2 Reoveekogumisalad
 - 2.4.2 Elektrivõrk x
 - 2.4.3 Kaugküte x
 - 2.4.4 Gaasitrassid x
 - 2.4.5 Sidetrassid x
 - 2.4.6 Maaparandussüsteemide toimimise meetmed x
 - 2.4.7 Rajatised tuleohutusnõuete tagamiseks x

2.5 Transpordivõrgustik.	x
2.5.1 Liikluskorralduse arendamise üldised põhimõtted	x
2.5.2 Teed	x
2.5.3 Kergliiklusteed	x
2.5.4 Raudtee	x
2.5.5 Väikesadamad ja randumiskohad	x
2.5.6 Lennuväli	

3 Üldplaneeringu elluviimine

3.1 Avaliku huvi määratlemine eraõigusliku isiku maal

- 3.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine
- 3.1.2 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine
- 3.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele
- 3.1.4 Eratee määramine avalikuks kasutamiseks

3.2 Territoriaalsed huvid

- 3.2.1 Maa taotlemine munitsipaalomandisse x
- 3.2.2 Riigi huvid x
- 3.2.3 Asustusjaotuse muutmine

4 Planeeringu jooniste esitluskujude nimekiri.

5 Planeeringu lisade nimekiri.

- Lisa 1 Planeeringu koostamise digitaalsed alusandmed.
- Lisa 2 Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri.

1 Sissejuhatus

1.1 Üldandmed üldplaneeringu kohta

Algatatud: Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsus nr 69

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Üldplaneeringu muutmine:

Siia lisatakse teemaplaneeringute koostamisel või üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamisel viide vastavale õiguslikule alusele. Sisulised muudatused viiakse sisse seaduses ettenähtud aja jooksul planeeringu digitaalsetesse infokihtidesse ja seletuskirja koos viidetega vastavlt infokihi tärkandmes või seletuskirja konkreetse punkti juures.

Üldplaneeringuala ulatus ja asukoht:

Planeeringuala on kogu Viljandi valla haldusterritoorium.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja/koostaja:

Viljandi Vallavalitsus. Kauba tn 9. Viljandi linn.

Raivo Laidma. Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7. Kutsetunnistus nr 138336

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviija – juhtekspert Tõnu Oja.

1.2 Üldplaneeringu koostamise vajadus

Viljandi vald on moodustatud aastatel 2013. ja 2017. kokku kuuest liitunud omavalitsusest, kus kehtivate üldplaneeringute edasise elluviimise võimalus puudub. Haldusreformi käigus ühinenud omavalitsustel ei ole seadusest tulenevalt antud kaalutlusruumi selles osas, kas jätkata olemasolevate üldplaneeringute elluviimisega. Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus § 14¹ lg 11 kohustas uue üldplaneeringu koostamise algatama ühe aasta jooksul kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast.

Seni kehtivaid üldplaneeringuid iseloomustab nende kehtestamise perioodi suur ajaline vahe (1999 – 2008). Selle aja jooksul kuni käesoleva planeeringu koostamiseni on oluliselt muudetud ruumilise planeerimise põhimõtteid, planeeringu koostamist mõjutavaid õigusakte ja nõudeid. Kehtiva planeerimisseaduse ülesandeid arvestades ei käsitle olemasolevad planeeringud teemasid piisavalt ja samadel alustel. Ühiskonna ootustele ja vajadustele olemasolevad planeeringud enam ei vasta. Olulise mõjutegurina ei saa

alahinnata asjaolu, et taasiseseisvunud Eestis on ühiskond arenenud ja muutunud väga kiiresti. Omavalitsustel on puudunud kogemus ja oskus teha pikaajalisi strateegilisi ruumiplaneerimise otsuseid. Kiire areng ei ole andnud tervikuna kogemust ruumiliseks planeerimiseks kahaneva asustusega piirkondades, kus asub Viljandi vald ja Viljandi maakond tervikuna.

Suur on vajadus seadustest ja nende alusel antud muudest õigusaktidest tulenevate muudatuste sisseviimiseks üldplaneeringusse. Seni erinevates valla piirkondades erinevate põhimõtete alusel üldplaneeringutega kehtestatud maakasutustingimused, mida kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni tuleb rakendada endiste haldusüksuste piire arvestades, teeb töö väga keeruliseks ja kaalutlused otsuste vastuvõtmise protsessis arusaamatumaks nii vallakodanike kui ka omavalitsuse ametnike endi jaoks. Uue üldplaneeringu koostamist tuleb selles kontekstis kindlasti käsitleda kui omavalitsuste ühinemisläbirääkimiste jätku koostoimivate ruumilise arengu põhimõtete kokkuleppimisel.

1.3 Üldplaneeringu koosseis, vormistamine ja avalikustamine

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, jooniste digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest. Digitaalsed infokihid ja nende esitluskujud on koostatud ESRI ArcGIS tarkavaraga ArcMap 10.6.1 ja ArcPro 2.4 L-EST97 kordinaatsüsteemis, seletuskiri Microsoft Office kontoritarkvaraga. Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide andmed kujutatakse nende asukohas ruumiobjektina täpsusega 1:10 000 koos tärkandmetega. Planeeringu digitaalsete kihtide koostaja andmed on esitatud kihi tärkandmetes ja planeeringu lisas ([lisa__](#))

Üldplaneeringu seletuskirjas eristatakse planeeringuga määratavaid maakasutuse- ja ehitustingimusi, põhjendusi ning selgitusi ja antakse viited digitaalsetele alusandmetele ning nende päritolule. Seletuskiri sisaldab viiteid vastava punkti juurde kuuluvate, planeeringuga kehtestatavatele digitaalsetele infokihtidele ja vastupidi, st tärkandmetes on viide seletuskirja vastavale punktile. Planeeringu koostamiseks kasutatud alusandmetel, viidetel nendele ning jooniste esitluskujude parema loetavuse tagamiseks toodetud andmetel on informatiivne tähendus.

Seletuskiri, jooniste esitluskujud ja lisad on *.pdf formaadis ja avatavad vabavaralise tarkvara abil. Jooniste digitaalsed kihid on kasutatavad valla geoportaali avalikus rakenduses.

Üldplaneeringu seletuskirjas sinises kaldkirjas on planeeringu koostaja antud täiendavad selgitused käsitlevate teemade raames lahendamist vajavate küsimuste paremaks mõistmiseks ja avalikkuse kaasamiseks. Kehtestatud planeeringust need osad kustutatakse. Punasega on seletuskirjas koostaja organisatsioonisiseseid märkused ja tööülesanded planeeringu koostamise ajal.

2 Ruumilise arengu visioon. Asustuse arengut suunavad põhimõtted. Planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused.

Ruumiline visioon on planeeringulahenduse üldiseks ruumiliseks aluseks, määratud aja soovitud tulevikupildile keskenduv kirjeldus, mis kõige laiemalt selgitab, mille tõttu on planeeringulahendus just selline, nagu ta on. Ruumiline visioon on eelduseks teadlikele juhtimisotsustele, kus asustuse arengut suunavad põhimõtted ja planeeringuga seatavad maakasutustingimused on seatud selle tulevikupildi saavutamiseks.

Vaja arutelu ja sõnastada!

Planeeringu koostaja selgitused:

See on kindlasti punkt, mis vajab laiapõhjalist diskussiooni, arutelu. Olen seisukohal, et Valla arengukava 2019 - 2025 sõnastatud visioon - Viljandi vald on paikkond Eestimaal, kus inimesed saavad ennast teostada – luua vaimseid väärtusi ja ettevõtteid, töötada, lapsi kasvatada ja mitmekülselt vaba aega veeta – ei sobi hästi ruumilise arengu visiooniks üldplaneeringus. Arengukava visioon oma sõnastuses on üldinimliku soovina ühtviisi omane kõikidele paikkondadele Eestis. See ei identifitseeri, ei erista seda RUUMI, mida me planeerime ja kuhu konkreetseid maakasutustingimusi seame. Ideaalis peab ruumilise arengu visiooni sõnastus võimaldama võimalikult suurel hulgal inimestel mõista, kas mingi kavandatud tegevus toetab arengukavas sõnastatud tulevikupildi saavutamist või mitte.

Kõiki teemasid läbivaks ruumilise arengu põhimõtteks on keskkonnakaalutluste integreerimine strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisse ning nende arvestamine planeeringu elluviimisel ja dokumentide kehtestamisel. Tuleb vältida ökosüsteemi taastus- ning taluvusvõime piiride ületamist. Ruumilise arengu otsuste tegemisel tuleb ette näha looduskeskkonnale kahjulike mõjude heastamise meetmed.

2.1 Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine.

2.1.1 Üldised tingimused planeeringute koostamiseks.

- Detailplaneeringu koostamise ettepanekut tehes peab ettepaneku tegija eeldama, et selle tellib ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik. Erandid sätestatakse seadusega. Planeeringu koostamise algatamine või mittealgatamine otsustatakse peale planeeringu koostamise ja finantseerimise reguleerimiseks koostatava lepingu sõlmimist.
- Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, siis sellist planeeringut ei kehtestata omavalitsuse poolt enne, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel on sõlmitud planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise leping.
- Detailplaneeringu koostamisele asudes tuleb arvestada planeeringu koostamise korraldaja poolt väljastatavate lähteseisukohtadega, st tingimustega selle konkreetse planeeringu koostamiseks.
- Omavalitsusel on planeeringu koostamise algatamisel õigus nõuda vallavalitsuse poolt määratud piirides planeeringuala kontaktvööndi analüüsi, st määratava ala hoonestuslaadi, keskkonnaolude ja taristu kirjeldust, millest selgub piirkonna hoonestuse, teedevõrgustiku ja maakasutuse eripära, mida algatatud detailplaneeringu koostamisel peab arvestama. Määratav **kontaktvöönd** peab vajadusel kajastama ka kaugvaateid, kui kavandatav planeeringulahendus muudab nähtavust kultuurimälestistele, väärtuslikele looduse üksikobjektidele jms.
- **Sama õigusliku aluseta püstitatud hoonete seadustamise taotluste korral.**
- Omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu eskiislahenduse esitamist. Detailplaneeringu eskiislahendus on planeeringu lahendus mahus, mis minimaalselt peab andma selgituse kavandatava ehitusõiguse ja asendiplaanilise lahenduse kohta. Eskiisis tuleb esitada kavandatav krundijaotus planeeringualal ja liikluskorralduse põhimõtted. Eskiisis tuleb näidata servituutide ja/või isikliku

kasutusõiguse seadmise vajadust võimaldamaks omavalitsusel hinnata planeeringu koostamisse kaasatavaid isikuid. Eskiislahenduse eesmärk on tagada juba võimalikult varases planeeringu koostamise staadiumis piisav koostöö kõigi võimalike huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.

- Kümne või enama elamumaa krundi planeerimisel võib omavalitsus nõuda, et kuni 10% planeeringuala pindalast tuleb ette näha üldkasutatava haljasalana, nt laste mänguväljaku alana, loodusliku rohealana.
- Rohevõrgustiku koridoris detailplaneeringu alusel ehitusõiguse taotlemisel tuleb taotlust esitades lisada skeem ja analüüs selle kohta, kuidas tagatakse rohevõrgustiku toimimine, st keskkonnatingimused, koridori ümber suunamise tingimused ja kirjeldus.

2.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.

Digitaalsed alusandmed: detailplaneeringud_a

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_DPkoko_a

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid:

- katastriüksuste jagamisel, kui selle käigus soovitakse moodustada viis või rohkem elamumaa krunti;
- kui katastriüksuse jagamisel krundi moodustamiseks seadusest või planeeringutest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimuste ning nõuete põhjal saab eeldada, et krundi ehitusõigust pole võimalik tagada piirnevat kinnisasja koormamata või juurdepääs krundile ei ole võimalik piirnevat kinnisasja koormamata ja puuduvad kinnistute omanike vahel sõlmitud eelkõkkulepped nende kitsenduste talumiseks;
- uue krundi moodustamisel roheline võrgustiku rohekoridoris, kui jagamise taotlusest nähtub, et sellega lõigatakse rohekoridor läbi või rohekoridori toimimine on olulisel määral takistatud;
- kui kavandataval tegevusel on eeldatavalt kinnistu piire ületav mõju, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara säilimise;
- kui kavandatav tegevus ei ole kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega ja/või ületab lubatud kõrvalotstarvete osakaalu;
- kui kavandatava ehitustegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise kohustus.
- enam kui _____ m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamisel, et tagada avaliku huviga arvestamine suurte ehitiste paigutamisel maastikku.

Selgitused ja põhjendused:

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel tuleb enne ehitise projekteerimist ja püstitamist viia läbi detailplaneeringu koostamine seaduses sätestatud alustel ja korras. Seaduses sätestatud juhtudel võib kohalik omavalitsus loobuda sellistel aladel detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest ja lubada ehitisi püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramisel on hinnatud ja aluseks võetud rahvaarvu tihedust, pindalalt väikeste kruntide kogumeid ja sellega seotud huvide ja väärtushinnangute rohkust. Seda eriti kohtades, kus

kõrvuti või lähestikku asuvad kontrastsete maakasutuse juhtostarvetega alad. Samuti on arvestatud kultuuriajaloolisi ja looduslikke aspekte aladel, kus üldjuhul kaasneb kõrgendatud avalik huvi ruumilise arengu kavandamisel.

Üldiseks eesmärgiks on üldplaneeringuga täpsemalt reguleerida projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Sellega väheneb suurt aja- ja rahalist koormust nõudvate detailplaneeringute koostamise nõue eelkõige juhtudel, kus ülekaalukat avalikku huvi ei ole või selle mõju avaldub ainult vahetult naabrusõigustega piirnevatele kruntidele.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib alata detailplaneeringu koostamise ka olulise avaliku huvi olemasolul, mida *planeerimisseadus* või käesolev üldplaneering pole ette näinud.

DP koostamise välistus nt endiste aiandusühistute maadel, kui?

Keskkonnamõju eelhinna

Planeeringu koostaja selgitused:

DP koostamise kohustusega alade määramisel on sisendiks seni kehtivad liitunud omavalitsuste üldplaneeringud, kus sisuliselt samatähenduslikena on käsitletud erinevaid mõisteid – kompaktala, kompaktse hoonestusega ala, tiheala, tihehoonestusega ala jms.

Käesoleva üldplaneeringu ettepanekuga on selliseid asukohti tervikuna vähendatud. Samuti on mitmel juhul vähendatud olemasolevate alade suurust.

Koostatud ruumianalüüs näitab, et ligikaudu 51% kõikidest algatatud detailplaneeringutest asuvad maakonnakeskuse Viljandi linna piirist kuni 3 km raadiuses, millest omakorda rõhuv enamuse 1 km raadiuses. Ligikaudu 54% algatatud detailplaneeringutest asuvad seni üldplaneeringutega detailplaneeringu koostamise kohustusega määratud alal, st ligikaudu 46% juhtudest on detailplaneering algatatud üldplaneeringus määratud juhtudel. Viimase suur osakaal on minu hinnangul üheks indikaatoriks, mille järgi hinnata juhtude ja alade määramist, kus on vaja oluliselt täpsustada planeeringuga seatavaid maakasutustingimusi.

2.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

2.1.3.1 Hoone või rajatise kasutamise otstarve.

Kogu valla territooriumil kehtivad tingimused:

- Lubatud hoone või rajatise kasutamise otstarve määratakse kooskõlas maakasutuse juhtotstarbega ja/või lubatud kõrvalotstarbega, sellele alale kehtestatud detailplaneeringuga, selle puudumisel kooskõlas krundi kasutamise sihtotstarbega.
- Asjakohasel juhul määratakse kooskõlas katastriüksuse sihtotstarbega.

2.1.3.2 Suurim lubatud hoonete arv krundil.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja juhul kehtivad tingimused:

- Elamukruntide puhul kuni 4 hoonet. Piirväärtuse tingimus iga konkreetse detailplaneeringu korral määratakse planeeringu koostamiseks väljastatavates omavalitsuse lähteseisukohtades.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja juhtu kehtivad tingimused:

- Hoonete suurimat võimalikku arvu üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine võib toimuda kaalutluse alusel asukohapõhiselt projekteerimistingimuste väljastamisel.

2.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.**Kogu valla territooriumil kehtivad tingimused:**

- Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et maastiku struktuur, väljakujunenud keskkond ja maakasutuse juhtotstarve peavad olema hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks.
- Kohtades, kus üldplaneeringuga nähakse ette kergliiklustee rajamine tuleb ehitiste asukoha määramisel tagada piisav tehniliselt vajalik maa-ala kergliiklustee rajamiseks.
- Ehitiste projekteerimistingimuste määramisel tuleb selle asukoht kooskõlastada riigitee omanikuga, kui kavandatava ehitise kõrgus on suurem, kui kaugus äärmise sõidurea välimisest servast.
- Riigi- ja munitsipaalteede teekaitsevööndisse hooneid üldjuhul ei ole lubatud kavandada. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud ehitusjoonega, siis peab arendaja arvestama liiklusest tulevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Nende vastu meetmete kasutusele võtmine teekaitsevööndis on arendaja kohustus.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad ja ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumise korral ehitusloa eelnõu või ehitusteatis. Müratundlike, elukondlike ja puhkeotstarbeliste ehitiste rajamise soovi korral tuleb taotlejat piiranguvööndi olemasolust teavitada.
(digitaalsed alusandmed: *rkaitse_pv_a*).
- Projekteerimistingimuste väljastamisel/ehitusõiguse määramisel aladel, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt kõrge radooniriskiga alad, tuleb projekteerimistingimuste taotlejat sellest projekteerimistingimustega teavitada ning projekt peab käsitlema radooniohu vältimise meetmeid.
(digitaalsed alusandmed: *puuduvad*)

Selgitused ja põhjendused:

Viljandi vald asub ulatuslikult aladel, kus Eesti radooniriski levilate kaarti info alusel võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Probleemiks on praegu, et puuduvad digitaalsed andmed selliste alade kuvamiseks planeeringu infokihina. Viidatud kaart on olemas (koostatud Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2004. aastal), kuid digitaalsed andmed pole säilinud ja saadaval ainult *.pdf kujul, kus alusena on kasutatud Eesti Kvaternaarisetete kaarti mõõtkavas 1:400 000. Eesti Geoloogiateenistusest saadud info alusel 2019. aastal andmed digitaliseeritakse.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kehtivad tingimused:

- Hoonete ja maapinnast üle 1m kõrguste rajatiste (va lipumast, piirdeaed, koerakuut jms) paigutamisel krundile tuleb järgida olemasolevat õiguslikul alusel rajatud ehitiste ehitusjoont. Asjakohasel juhul tuleb ehitusjoone asukoht määrata detailplaneeringu koostamiseks väljastatavates lähteseisukohtades või projekteerimistingimustega.

Uutel planeeringualadel tuleb kohustuslik ehitusjoon määrata detailplaneeringuga.

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist on neli (4) meetrit hoone projektsioonist maapinnale, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
- Mitteehitusloakohustuslikke hooneid ei ole lubatud rajada väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kehtivad tingimused:

- Ehitiste asukoht krundil määratakse projekteerimistingimustega. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb jälgida olemasolevat, paikkonda sobivat asustus- ja hoonestusstruktuuri.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist on Elukondlike hoonetel kümme (10) meetrit hoone projektsioonist maapinnale. Muude hoonete puhul neli (4) meetrit hoone projektsioonist maapinnale, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus
- Hoonete ehitamist liigirikastes kasvukohtades ja väärtuslikes elupaikades ei lubata.

Planeeringu koostaja selgitused:

Arutelu kohaks on, kas ja kus seatakse maakasutustingimused, mis määratlevad piirnevatele kruntidele rajatavate elamute vahelise miinimumkauguse, hoonegruppide lubatud vahekaugused, lubatud mahud. Sisulisi ettepanekuid tehtud ei ole.

2.1.3.4 Lubatud suurim ehitusalune pind.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

Krundi otstarve ja suurus	Suurim lubatud ehitusealune pind
Elamukrunt kuni 2000 m ²	17% krundi pindalast
Elamukrunt 2000 kuni 5000 m ²	15% krundi pindalast
Elamukrunt üle 5000 m ²	10% krundi pindalast
Muud otstarbed sõltumata krundi suurusest	Määratakse detailplaneeringu lähteseisukohtades

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala:

Krundi otstarve ja suurus	Suurim lubatud ehitusealune pind
Elamukrunt 2000 kuni 3000 m ²	20% krundi pinnast
Elamukrunt 3000 kuni 5000 m ²	15% krundi pinnast
Elamukrunt üle 5000 m ²	Määratakse projekteerimistingimustega
Muud otstarbed sõltumata krundi suurusest	Määratakse projekteerimistingimustega

Ehitusspetsialistid - Kontrollida, palun ettepanekuid muutmiseks

2.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus

Kogu valla territooriumil:

- Omavalitsusel on sõltuvalt kavandatava ehitise (sh krundi piirded) otstarbest, asukohast, piirnevate kruntide otstarvest, liiklusohutuse tagamise vajadusi

arvestades jms õigus igakordselt kaalutleda kõrguspiirangute seadmist nii detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel, kui väljaspool selliseid alasid, kui see ei ole käesoleva üldplaneeringuga juba konkreetse ala kohta määratud.

- Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ja tootmisettevõtete puhul peab omavalitsus igakordselt tingimusi andes esitama nõuded piirete iseloomu ja kõrguse kohta.
- Keldri- ja soklikorrust **saab võimaldada juhul, kui on tagatud hoone siseruumide kaitstus** _____
- Õigusliku aluseta püstitatud hoonete seadustamise taotluste korral tuleb omavalitsuse nõudmisel koostada piirkonna kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse analüüs.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

- Piirdeaedade ja hekkide maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kui konkreetsele alale ei ole detailplaneeringuga kehtestatud või projekteerimistingimustega seatud muud nõuet.
- **Aladel DK _____ on hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 6,5 m.**
- **Täiendada. Korruselamud....**

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala:

- Piirdeaedade ja hekkide maksimaalset lubatud kõrgust alal üldjuhul ei määratleta. Piirangute seadmine saab toimuda kaalutusotsuse alusel.

2.1.3.6 Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

Kogu valla territooriumil:

- Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestav, otstarbekas ja hoonestuskompleksi vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav. Selle tagamiseks on omavalitsusel õigus esitada tingimusi.
- **Mõisakomplekside lähedal (sh vaatekoridorides)**
- Miljööväärtuslikel aladel tuleb lähtuda olemasolevast hoonestusstruktuurist ja hoonemahtudest ning arvestada seda arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste esitamisel vastavalt sellele, milliste väärtuste alusel on ala miljööväärtuslikuks tunnistatud (punkt 2.3.6). Alale iseloomuliku hoonestusstiiliga sobimatute hoonete ehitamine ei ole lubatud. Kui alal läbivalt on tunnetatavad ühesugused haljastuspõhimõtted, siis tuleb seda järgida ka uue haljastuse rajamisel.
- Avataited - enne 1945 aastat ehitatud hoonetel tuleb säilitada algupärane aknaraamade laius ja impostide jaotus.
-

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

- Krundi avaliku liikluspinna või avaliku haljasalaga poolsesse külge ei ole läbipaistmatute piirete rajamine lubatud.
- Ümarpalkhoonete ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on lubatud ainult siis, kui kehtestatud detailplaneering seda ette näeb.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala:

2.1.3.7 Ehitusuuringute tegemise vajadus

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

- Topogeodeetiline alusplaani koostamine on nõutav uue ehitusloakohustusliku ehitise püstitamisel ja laiendamisel, kui muutub ehitisealune pind, kui töö iseloom seda nõuab, varem koostatud plaan puudub või see on muutunud ehitistealuste pindade tõttu ja/või juurde ehitatud uute hoonete või rajatiste tõttu pole enam ajakohane.
- Geoloogilise uuringu nõude esitamise korral tuleb seda põhjendada koos selgitusega uuringu eesmärgi kohta.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala:

- Topogeodeetilise alusplaani koostamine on nõutav uue ehitusloakohustusliku ehitise püstitamisel ja laiendamisel. Muudel juhtudel peab topogeodeetilise alusplaani koostamise nõude projekteerimistingimuste väljastamisel põhjendada.

• _____

2.1.3.8 Tehniline taristu

Rajatised taastuenergia tootmiseks.

- Tuulegeneraatoreid rootori pindalaga üle 200 m² ja/või tuuliku kõrgusega üle 30 m rajamine ei ole lubatud.
- Väiketuulikuid ei ole lubatud rajada:
- detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja 600 m raadiuses nendest aladest ning 400 m raadiuses elu- ja ühiskondlikest hoonetest väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kui kavandatava tuuliku asukoha nimetatud raadiuses kinnistute omanikud ei ole kokku leppinud teisiti. Kokkuleppe olemasolul on minimaalne kaugus elu- ja ühiskondlikest hoonetest tuuliku kahekordne kõrgus;
- riiklikel ja kohalikel kaitsealadel;
- avalikele maanteedele lähemale, kui kahekordne tuuliku kõrgus maantee välimise sõidurea servast;
- metsamaale;
- rohevõrgustiku alale.

(digitaalsed ruumiandmed _____);

Selgitused ja põhjendused:

Väiketuuliku defineerimise lähtekohaks üldplaneeringus on võetud Rahvusvahelise Elektrotehnika Komitee standard IEC 61400-2, mis defineerib väiketuuliku piiri rootori pindala järgi ja Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaual jaanuaris 2012. a. võetud seisukoht, et Eestis väiketuulik defineeritakse tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

Tuuliku kõrgus ja rootori pindala omavad visuaalse poole pealt rohkem mõju tuuliku suuruse määratlemiseks, kui tuuliku nominaalvõimsus, seepärast pole KW antud juhul arvestatud.

Planeeringu koostaja täiendavad selgitused:

Kindlasti on alternatiivseid lähenemisi - nt Taani ja Saksamaa näited klassifitseerimise kohta. Kuna Eestis puudub pikaajaline kogemus ja praktika üksikute tuulegeneraatorite paigaldamise maakasutustingimuste seadmisel, siis on eeskujuks võetud Saksamaa Minden-Lübbecke maakonna planeerimisdokumentides sätestatud põhimõtted ja tingimused, kus üksikutest majavaldustest ja elamupiirkondadest peavad need asuma vähemalt 400 – 600 meetri kaugusel. See kaugus ei tulene otseselt seadusest, vaid on pikaajalise praktika ja kohtukaasuste alusel kujunenud kriteerium.

Ruumianalüüs näitab, et juba 600 m raadiuse nõude rakendamine koos kirjeldatud muude asukohavalikut piiravate tingimustega välistab sisuliselt võimaluse valda väiketuulikut rajada. Vallas puudub sellisel juhul nimetatud kitsendustest vaba territooriumi osa.

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ei ole maapinnale rajatavate päikeseelektrijaamade püstitamine lubatud (va tootmismaa otstarbega krundid).
- Elamute teenindamiseks väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala võib projekteerimistingimuste alusel maapinnale rajatavaid päikeseelektrijaamu püstitada tingimusel, et jaama projekteeritud aastane tootlikkus ei ületa 1,4 korda selle majavalduse aastast elektritarbimist.

Muud tehnorajatised.

- Üldistes huvides rajatavad trassikoridorid tuleb eelistatult ja võimaluse olemasolul ette näha avalikus kasutuses olevale maale ja projekteerida maa alla.
- Nõuded tehnovõrkudele esitatakse projekteerimistingimustega. Omavalitsus võib anda projekteerimistingimusi või projekteerimiseks oma lähteseisukohad ka juhtudel, kui seadusest tulenev nõu projekteerimistingimuste andmiseks puudub.

2.1.3.9 Haljastus ja heakord

Üldplaneeringuga seatakse tingimused:

- Haljastuse ja heakorra nõuded sätestatakse valla heakorra eeskirjaga, projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga, kui selle koostamine on nõutav.
- Piirnevate kontrastsete maakasutuse juhtotstarvete vahele (nt elamumaa ja tootmismaa) tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus jätta piisav ala maad kaitsehaljastusvööndi rajamise võimaldamiseks või näha ette meetmed muul viisil nende otstarvete visuaalseks eraldamiseks teineteisest, liiklusest tuleneva müra ja muu reostuskoormuse vähendamiseks. Omavalitsusel on õigus sellel eesmärgil määrata nõuded projekteerimistingimustega.
- Ehitusprojekti seletuskiri peab alati sisaldama juhised ehitamise käigus tekkiva ehitusprahi käitlemiseks, samuti jäätmete käitlemisel edaspidise ekspluatatsiooni käigus.
- Ehitusloa väljastamisel alatine tingimus on kohustada jäätmevaldajat korraldama jäätmete üleandmise jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale.
- Kalmistute ümber selle välispiirist 100 meetri raadiuses ei lubatud kavandada maakasutust ning välja anda projekteerimistingimusi ega koostada planeeringuid, kui kavandatava tegevuse tulemusel võivad tekkida keskkonnahäiringud nagu müra, tolm ja lõhnareostus. Piiranguvööndi ei seata eraomandis olevatel kinnisasjadel asuvatele nn perekonnakalmistutele ega seata täiendavaid maakasutustingimusi lisaks

kalmistuseaduses sätestatule. NB Geomeetria muuta PT aluseks olevad tingimused.

- Kalmistute ümbruses tuleb säilitada kaitsehaljastuseks sobiv puittaimestik. Vajadusel tuleb koostada dendroloogiline hinnang, millega määratakse üksikpuude või kalmistuosade loodusväärtus.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal tohib üksikpuid (välja arvatud viljapuud) raiuda kohaliku omavalituse loa alusel. Loa andmise tingimused ja korra kehtestab kohalik omavalitsus. NB Keskkonnaspetsialist!

2.1.3.10 Liikluskorraldus

Kogu valla territooriumil kehtivad tingimused:

- Elamumaa kruntidel tuleb parkimine lahendada krundisiseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskoha vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Kortere lamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba (ilma väravate, tõkkepuuta) juurdepääs Vt seletuskiri punkt 2.5.1
- Teedespetsialist TÄIENDADA

2.1.4 Hajaasustusega alad

Hajaasustusega alana tuleb planeeringus mõista kogu valla territooriumi, v.a. punktis 2.1.5 nimetatud alad.

Selgitused ja põhjendused

Hajaasustusega aladel toimub projekteerimine ja ehitamine üldjuhul omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel (vt punkt 2.1.1) või punktis 2.1.5 sätestatud juhtudel detailplaneeringu alusel.

2.1.5 Tiheasustusega alad

Digitaalsed alusandmed:

Peamised küsimused:

Kas sellised alad on vaja määrata ja millised on nende tunnused?

Kas on vaja määrata tiheasustusalade maareformi seaduse mõistes, looduskaitse seaduse mõistes, mingi muu seaduse mõistes?

Vaja defineerida mõiste.

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega aladeks:

- Kolga-Jaani alevik (TA1).
- Mustla alevik (TA2).
- Ramsi alevik (TA5).
- Viiratsi alevik (TA8)

Tiheasustusega aladeks looduskaitseseaduse tähenduses määratakse:

- Mähma tiheasustusala (TA3)
- Rahetsema tiheasustusala (TA4)
- Sinialliku tiheasustusala (TA6)
- Valma tiheasustusala (TA7)

digitaalsed infokihid: YP_tiheas_a

Üldplaneeringuga ei määrata tiheasustusega alasid *maareformi seaduse* tähenduses.

Selgitused ja põhjendused:

Maareformi seaduse kontekstis on tiheasustusega aladel tähendus ainult maa tagastamise ja erastamise kontekstis, kuid maareform sellisetel aladel on sisuliselt lõppenud. Looduskaitseseaduse kontekstis seatakse sellistel aladel kitsendusi ranna ja kalda kaitsevööndites. Seda on ka silmas peetud alade valikul, kus olemuslikult tiheasustusega ala piirneb vahetult avaliku veekoguga ja jääb osaliselt või tervikuna selle piiranguvööndisse.

2.1.6 Krundi minimaalsuuruse määramine

Digitaalsed alusandmed:

Võtmekiisimused:

Millise maakasutuse juhtotstarbega aladel on vajadus määrata krundi minimaalsuurus

—Milline on piirkonnale omane krundi suurus?

—Kas on vajadus ja võimalus tihendada (minimaalsuurst vähendada)?

—Kas on vajadus ja võimalus minimaalsuurst suurendada?

—Kuidas mõjutab krundi minimaalsuurus liikuvust, teenuste kättesaadavust jms?

—Kas oleks vaja siduda omavahel krundiminimaal suurus ja hoone maht?

Krunt on üldplaneeringu tähenduses:

- detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus;
- enne käesoleva planeeringu kehtestamist moodustatud kuni 2 ha suurused elamumaa sihtotstarbega katastriüksused;
- äri-, teenindusettevõtete ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused sõltumata nende suurusest.

Üldised tingimused krundi moodustamiseks ja selle suuruse määramiseks:

- Määratud aladel ja juhtudel toimub krundi moodustamine detailplaneeringu alusel (vt punkt 2.1.2).
- Katastriüksuse jagamise soovi korral krundi moodustamiseks, peab omavalitsus välja selgitama planeeringutest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused ning nõuded. Moodustatav krunt peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning krundist, selle hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt kaevust ja kanalisatsioonisüsteemist) ei koorma piirnevat kinnisasja

või on teeniva kinnisasja omaniku poolt kooskõlastatud.

- Olemasoleva katastriüksuse jagamist väiksema/te krundi/kruntide moodustamise eesmärgiga ei kooskõlastata, kui see asub tervikuna või osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ja seadusest või planeeringutest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimuste ning nõuete põhjal saab eeldada, et krundi ehitusõigust pole võimalik tagada ilma veekogu ehituskeeluvööndit vähendamata.
- Olemasoleva krundi jagamisel peavad jagamise käigus tekkivad osad olema vähemalt nii suured, kui vastava ala krundi miinimumnõuetega on kehtestanud ja kooskõlas teiste krundi moodustamise üldiste põhimõtetega.
- Kruntide jagamine miinimumnõuetest väiksemateks on lubatud juhul, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine naaberkruntidega, avalike liikluspindade jaoks katastriüksuse moodustamine või maakorralduse nõuete arvestamine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.
- Elamumaa krundi moodustamisel detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on omavalitsusel õigus ja kohustus hinnata ala olemasolevat krundistruktuuri ja otsustada krundi suuruse määramine selle kooskõla alusel, arvestades seatud miinimumnõuetega.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel määratakse krundi minimaalsuuruse nõuded elamumaa sihtotstarbega kruntidele:

Digitaalsed infokihid: YP_tingimus_MINkrut_a

Tabel_

Krundi moodustamise otstarve/Tähis/Pindala m2	E1	E15	E2	E3	E4
Krundi moodustamine ühe üksikelamu ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks	1000*	1500*	2000	3000	4000
Krundi moodustamine ühe paarismaja ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks	3000	3000	3000	4000	4000
Krundi moodustamine ühe 3-sektsiooniga ridaelamu ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks	3600**	3600**	3600**	4000**	4000**
Krundi moodustamine korrusmaja ehitamiseks	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga				

* kanalisatsioon on lubatud lahendada ainult imbsüsteemita kogumismahuti või ühiskanalisatsiooni baasil

** Iga järgneva sektsiooniga lisandub krundi suurusele 600 m2;

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid määratakse krundi moodustamise minimaalsuuruse nõuded elamumaa sihtotstarbega kruntidele:

- ühe üksikelamu ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks - 2000 m²
- Ühe paarismaja ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks - 5000 m²
- Rohelise võrgustiku koridoris on uute elamute ehitamine lubatud tingimusel, et elamute vaheline kaugus on vähemalt 500m, tuumalas vähemalt 1000m. PRT?
- Kaalutusotsuse alusel võib omavalitsus keelduda katastriüksuse jagamisest alla 5000 m² suurusega elamumaa krundiks.

Selgitused ja põhjendused:

Planeeringu koostaja täiendavad selgitused:

Miinimumnõuded tuginevad analüüsile (AN3) olemasolevast väljakujunenud krundistruktuurist. 01.07.2018 seisuga andmete alusel tehtud ruumianalüüs näitab, et ca 30% kõigist elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega kruntidest on väiksemad, kui 5000m². Ainult 24% on suuremad, kui 1,5 ha ja ainult 4% kruntidest suuremad, kui 2,0 ha.

2.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised

Tähis joonisel: ORME

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ORME_p

Üldplaneeringuga seatakse tingimused:

- Keelatud on olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamine rohelise võrgustiku tuumalale ja koridoridesse, looduskaitse- ja muinsuskaitsealadel, miljööväärtuslikele aladele ning väärtuslikele maastikele.

Planeeringuga nähakse ette:

- Olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamine katastriüksusel 62904:001:0203, milles käideldakse mürgiseid gaase alates 10 tonnist või A- ja B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine, milles käideldakse plahvatusohtlikke aineid, segusid või tooteid.

Keskkonnaspetsialisti sisendi vajadus:

1 A ja B kategooria ohuga ettevõtete info

2 Kavandatava ORME ohuala ulatuse küsimus

Selgitused ja põhjendused:

Vallavalituse 13.09.2016 korraldusega nr 823 on samale asukohale (St planeeritava ORME asukohale) antud ehitisluba B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamiseks (propaani täitejaam). Planeeringuga antakse sellega eeldus ehitise laiendamiseks. Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri ja kriteeriumid on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusega nr 102.

2.1.8 Avalikus veekogus kaldaga funktsionaalselt seotud ehitised

EHITUSSPETSIALISTID – palun ettepanekut selle punkti sisuga täitmiseks. Kas on aktuaalne? Mis? Kus? Millised tingimused?

2.2 Maakasutuse juhtotstarbed

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: juhtotstarve_a

Selgitused

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutuse juhtotstarve on siduv konkreetse maa-ala/krundi kasutamise otstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisel, kuid ei määra aega, mille jooksul seda teha tuleb, kui planeeringu kehtestamise ajal maakasutuse tegelik kasutamise otstarve erineb ja/või ei ole kooskõlas üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega. Maa-alale võib olla määratud kõrvalotstarbed, mille lubatud maksimaalne määr antakse tingimusena konkreetse juhtotstarbe juures. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist käsitletakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä, millega kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus. Ulatuslikkuse määra hindaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

Näide: praegu looduslikule lagealale ja osaliselt põllumajandusmaana kasutatavale maale määratud elamumaa juhtotstarve ei takista selle maa jätkuvat ja tähtajatut kasutamist põllumajandusmaana. Selle maa kasutamise otstarbe tervikuna tootmismäaks muutmise soovi tekkimisel ei ole see lubatav/võimalik üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut koostamata. Samale maale aga alajaama (ka tootmismäa) krundi moodustamine on lubatav, sest toetab määratud juhtotstarvet ja ei ületa lubatud kõrvaotstarbe määra.

2.2.1 Elamumaad

Elamumaa on üldplaneeringuga määratud maa-ala, mis võib olla väikeelamumaa (EV) või korterelamumaa (EK). Elamumaal võivad asuda ka elamuid teenindavad teised abihooned ja rajatised, nagu kuur, garaaž, saun, pumpla, alajaam, reovee- ja veepuhastid jms. Elamute teenindamiseks vajalike tehnorajatiste juurde eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas rajatise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus maakasutuse juhtotstarbega. Elamutes võib olla äriruume.

Üldine suundumus elamuehituse otstarbel maade kasutuselevõtuks peab väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid olema kooskõlas maakonnaplaneeringuga - olemasoleva hajaasustusega struktuuri säilitamine ja uute suurte

elamuarendusalade loomise vältimine. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on üldiseks suundumuseks kompaktsuse suurendamine, tühjalt seisvate maa-alade kasutuselevõtt ja võimalusel kruntide tihendamine.

2.2.1.1 Väikeelamumaa (E) on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute, suvilate ja aiamajade ehitamiseks ettenähtud maa.

2.2.1.2 Korterelamumaa (EK) on korterelamute ehitamiseks kasutatav maa elamumaa juhtotstarbega aladel. Korterelamu all tuleb mõista kolme või enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamuid.

Hoonestamise tingimused elamumaa juhtotstarbega aladel:

- Korterelamute ehitamine väikeelamumaale ei ole lubatud.
- Detailplaneeringu alusel võib elamumaa juhtotstarbega maale detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitada elamupiirkonnale äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid, elamutega hoonestusmahult haakuvaid hooneid, mille krundid tervikuna ei tohi ületada 25% maakasutuse juhtotstarbe pindalast.
- Ärimaa kõrvafunktsiooni elamumaa juhtotstarbega aladel võib eelkõige anda võimaldamaks esmatarbeteenuste ning kohalike töökohtade arendamiseks nii, et kaasnevad mõjud ei häiriks elamupiirkonna toimimist tervikuna.
- Elamumaade arendamisel võib kohalik omavalitsus kõrvaotstarbena lubada ja tingimuseks seada üldise ja avaliku huvi otstarbega krutide moodustamise osakaaluga kuni 10% ala maakasutuse juhtotstarbest näiteks kergliiklustee, üldkasutatava haljasala, mänguväljaku jms rajamise eesmärgil.

Krundi lubatud suurim täisehituse protsent _____

2.2.2 Ettevõtlusotstarbega maad

2.2.2.1 Ärimaa (Ä) on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa.

Hoonestamise tingimused ärimaa juhtotstarbega aladel:

- Ärimaale võib rajada hooldekodusid ja muid sotsiaalteenuseid pakkuvaid hooneid. Nende teenindamiseks kruntide moodustamine ühiskondlike ehitiste katastriüksuse sihtotstarbe määramine ei ole vastuolus ärimaa juhtotstarbega sõltumata nende osakaalust.
- Ärimaa krundi ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundist peab olema haljastatud. Arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta ja olemasolevat haljastust on vallavalitsusel õigus detailplaneeringute lähteseisukohtade väljastamisel või projekteerimistingimuste määramisel nõuda suuremat haljastuse osakaalu.

2.2.2.2 Tootmismaa (TT) on üldplaneeringuga määratud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete maad. Tootmismaa on samuti tehnorajatiste maa, mis on seotud kütte-, vee, gaasi-, ja elektrivarustusega, sh päikeseelektrijaamade maa.

Hoonestamise tingimused tootmismaa juhtotstarbega aladel:

- Ettevõtluse paindlikuks arendamiseks on tootmismaal lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon selle osakaalu määramata.
- Tootmismaa otstarbega krundi moodustamisel tuleb selle ehitusõiguse määramisel arvestada tootmisprotsessi võimaliku kinnistupiiriülese mõju ulatusega piirnevatele aladele ja ümbritsevale keskkonnale tervikuna.

2.2.2.3 Mäetööstusmaa (TM) on üldplaneeringuga määratud karjäärade ja turbatootmise maa-alad, kus mäeeraldise piires võivad asuda ka muud seda tootmist teenindavad ehitised.

Kooskõlas Viljandi maakonnaplaneeringuga uusi maardlaid ei määrata. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine vt üldplaneeringu punkt 2.3.11

2.2.2.4 Jäätmekäitluse maa (OJ) on üldplaneeringuga määratud jäätmekäitlusehitiste maa, nagu jäätmete vastuvõtmiseks mõeldud jäätmeaiad, kus ei toimi nende jäätmete püsivat ladestamist. Samuti reoveepuhastite alused maad.

Planeeringuga kavandatakse jäätmekäitluskohad - punkt 2.3.10

2.2.2.5 Põllumajandusmaa (MP) on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa. Põllumajandusmaa massiivide sees asuvad muud looduslikud või poollooduslikud kooslused ei ole maa juhtotstarvet muutvad.

Hoonestamise tingimused põllumajandusmaa juhtotstarbega aladel:

- Üldine tingimus hoonestuse rajamisel peab olema põllumajandusmaa terviklikkuse tagamine. Konkreetsete tingimused hoonestamiseks määratakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu alusel.
- Väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratud aladel tuleb arvestada neile maakonnaplaneeringuga ja üldplaneeringuga kehtestatud kasutustingimustega (punkt 2.3.7)

.....

2.2.2.6 Metsamajandusmaa (MM)

sisustada

2.2.3 Üldise ja avaliku huviga maad

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a,

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Üldise ja avaliku huviga maadena käsitletakse planeeringus selliseid maa-alasid, mis oma iseloomult ja/või eesmärgilt on suunatud kõigile (avalikud teed, haljasalad, pargid). Samuti selliste hoonete ja rajatiste alused maad, milles pakutavad teenused on suunatud

avalikkusele ja ühiskonna toimimiseks vajalikud (haridusasutused, kultuuriasutused, hoolekandetasutused, kalmistud jne).

Üldise ja avaliku huviga maadel kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb alati tagada ja määrata liikumisvõimalused ja juurdepääsud ka puuetega inimestele. Tuleb käsitleda sidusust olemasolevate või kavandatavate jalg- ja jalgrattateedega ning ühistranspordipeatustega.

Parkimine üldise- ja avaliku huviga maadel tuleb üldjuhul tagada hoonestusega samal krundil. Erandi saab omavalitsus anda kaalutusotsusega arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära, kaitseeržiimi jms. Käsitleda tuleb ja näidata jalgrataste hoiualad.

Moodustatavate kruntide suurus, lubatud suurim ehitusalune pind, kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

2.2.3.1 Valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a,

Valitsus-ja ametiasutuste maa on kohaliku omavalitsuse, riigiasutuste ja/või välisriigi esinduste administratiivhoonete alune maa.

2.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste maa (ÜT)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a,

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste maa on haigla, perearstikeskuse, tugikodu, polikliiniku, päevakeskuse, hooldekodu jms hoonete maa-ala.

2.2.3.3 Haridus- ja kultuuriasutuste maa (ÜH)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a,

2.2.3.4 Sakraalhoonete maa (ÜS)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a,

Sakraalhoonete maa-ala on kirikute ja kogudushoonete maa-ala. Juhtotstarvet toetav saab olla haljasala- ja parkmetsamaa.

Uute hoonete rajamisel sakraalmaale tuleb igakordselt kaalutada detailplaneeringu koostamise vajadust. Lubatud suurim ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Uue krundi moodustamisel on väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast 20%

2.2.3.5 Puhke- ja virgestusmaa (P)

Digitaalsed ruumiandmed: YP_rand_p

Planeeringu koostaja selgitused:

Peamised küsimused:

Kas, kus ja milline on vajadus puhe- ja virgestusalade järgi, kus need eraldi välja tuua?

Kus on ja kuidas tagada vajadusel neile aladele juurdepääsud?

Millised maakasutustingimused on vaja seada?

Looduslike puhkealadena kõige laiemas tähenduses tuleb mõista rohevõrgustikku, üldkasutatavaid haljasalasid ja veekogusid koos kallasrajaga. Puhke- ja virgestusaladena toimivad ka nt kergliiklusteed, matkarajad, supluskohad, kuid need ei anna maakasutusele tervikuna puhkeala juhtotstarvet.

Üldplaneeringus käsitletakse puhke- ja virgestusmaana eelkõige kogukondlikus kasutuses olevaid küla- ja spordi/mänguplatse, loodus- ja kultuuriväärtusega puhkealasid.

Avalike puhkealade rajamine tuleb lahendada koos avaliku juurdepääsu tagamisega, vajadusel parkimise korraldamisega ja jäätmekäitluse lahendamisega. Puhke- ja virgestusmaale seatavad kasutamistingimused peavad tagama nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi.

Puhke- ja virgestusmaad eristatakse ehitusõiguse alusel:

- P1 – hoonete ehitamise õigusega alad. Lubatud on arendada majutus-, teenindusehitisi ja –rajatise ning puhkemajanduslikke atraktsioone juhul, kui need ei kahjusta Natura 2000 elupaiku ega kaitsealuste liikide populatsioone, väärtuslikke maastikke, looduslikke pühapaiku ja rohelist võrgustiku alasid. Puhkeotstarbeliste hoonete ehitusaluse pind ei tohi ületada 10% ala kogupinnast.
- P2 – hoonete ehitamise õigusega alad. Lubatud on puhkeväärtust toetavate ja seda väärtust lisavate rajatiste püstitamine (nt kiiged, riie vahetuskabiinid supluskohtades, pargipingid, välidrenažöörid jms)

Üldplaneeringuga määratakse supelranna alaks ____

Kõik teised ____

Avalikuks kasutamiseks määratud supluskohtadesse tuleb paigaldada veeohutuspüstakud (infotahvlid, päästerõngad)

2.2.3.6 Haljasala- ja parkmetsa maa (HP)

Haljasala- ja parkmetsamaa on üldplaneeringuga määratud peamiselt rohelised haljasalad ja/või puistuga haljasalad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha, kui ka puhvertsooni/kaitsehaljastuse funktsiooni detailplaneeringu koostamise kohustusega ning nende aladega piirnevatel aladel kontrastsete maakasutusotstarve vahel (nt elumumaa ja tootmismaa vahel).

2.2.3.7 Kalmistumaa (K)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a, kalmistu_p

Kalmistumaa on kalmistu (matmispaik) ja kalmistu territooriumil asuva matmispaigaga seotud hoone, nagu kabeli krematooriumi või matmispaiga kasutamist muul viisil teenindava hoone ja rajatise alune maa (abihooned, parkalad jms).

Üldplaneeringu järgselt säilivad toimivate kalmistutena Metsakalmistu (Oja tee 12 ja 14) ning Paistu ja Tănassilma kalmistud.

Üldplaneeringuga määratakse kalmistute ümber piiranguvöönd (vt punkt ____).

2.2.3.8 Riigikaitsemaa (R)

Peamised küsimused:

Kas ja kuhu on vaja selliseid alasid määrata?

Olemasolevate maade piiride täpsustamine?

Kas on maid, mis oli riigikaitsemaad, aga nüüd vajadus otstarvet muuta?

Selgitused ja põhjendused:

Riigikaitsemaa on riigikaitsehoone või rajatise maa.

2.2.3.9 Sisekaitsemaa (RS)

Digitaalsed ruumiandmed: juhtotstarve_a

Selgitused ja põhjendused:

Sisekaitsemaana käsitletakse planeeringus ajaloomälestusmärkide ja ausammaste alust maad.

Maakasutustingimused:

- Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja kõrvalotstarbed ei ole lubatud.

2.2.3.10 Teemaa (LT)

Teede vajadusteks määratav maa peab olema piisav, et mahutada sinna ka tehnilise taristu trassikoridorid. **Täiendada. Teemaa juhtotstarbe juurde**

Planeeringu koostaja selgitused ja põhjendused:

Eeltoodud põhimõte on vastuolus Maanteeameti (30.05.2018 nr 15-2/18/21536-3) arvamuse /ettepanekuga, et tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale tuleb vältida, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.

Vt. punkt 2.4 seletuskirjas toodud põhimõtet. Selle tõttu peaks saama ka avalikele teede maadele projekteerida avalikes huvides vajalikke tehnovõrke, mis ei ole otseselt vajalik transpordimaa ja selle rajatiste teenindamiseks.

2.2.3.10 Raudtee maa (LR)

Raudtee maa digida juhtotstarbe kihis - Raivo

2.2.3.10 Sadama maa (LS)

2.2.3.10 Lennuvälja maa (LL)

Puhke- ja virgestusmaal on maakasutusel lubatud teisi otstarbeid kuni 25% ulatuses, kui see toetab maa juhtotstarvet. Kõrvaotstabel ei tohi rikkuda selliste alade esteetilist ja puhkeväärtust. Juhtotstarbe toetavus või mittetoetavus peab sel juhul olema igakordse kaalutlemise objektiks.

2.3 Keskkonnakaitse ja jäätmemajanduse tingimused

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Üldiseks põhimõtteks on kõikide ruumilise planeerimise otsuste juures keskkonnakaalutluste tegemine.

2.3.1 Veekaitse

Digitaalsed ruumiandmed:buffer100_of_vortsjarv_a, E_202_seisuveekogu_a, E_203_vooluveekogud_a, E_204_kaldajoon_j, KR_jarv_a_vvald, KR_vooluvesi_j_vvald, alamvesikond_vvald_a, KR_puurkaev_vvald_p, pohjavesi_keskmiseltkaitstud_a, pohjavesi_hastikaitstud_a, pohjavesi_kaitsmata_a, pohjavesi_norgalt_kaitstud_a, pohjavesi_suhteliselt_kaitstud_a

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Veehaarete sanitaarkaitsealade ulatust üldplaneeringuga ei vähendata. Võimalikku sanitaarkaitseala vähendamist tuleb käsitleda üksijuhtude kaupa ja toimub seaduses sätestatud alustel. Sanitaarkaitseala vähendamine kaitsmata põhjaveega aladel ei ole lubatud.

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel on omavalitsusel kohustus projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute lähteseisukohtade väljastamisel kaaluda veekaitsemeetmete seadmise vajadust ja õigus selle eesmärgiga tingimusi seada. Sellised alad vallas asuvad Vägita, Tusti, Verilaske ja Ojapera oja keskjooksul. (joonis __)

2.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestatava asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringuga tuleb käsitleda kui erandjuhtu, mille kohta peab vallavalitsus andma lähteseisukoha detailplaneeringu algatamise otsuses või selle otsuse alusel eraldi väljastatavates lähteseisukohtades.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek:

- vähendada Rahetsema paisjärve ja Loodi oja (Köökmäe oja) ehituskeeluvööndit 15 meetrini põhikaardile kantud veepiirist detailplaneeringu koostamise kohutusega ala ulatuses. (joonis __).

Ettepanek lähtub olemasolevast olukorrast, väljakujunenud piirides hoonestusalast, kus hooajalise kasutusega aiandsühistu piirkond on muutunud püsielanikkonnaga elamupiirkonnaks. Järvega piirnevatel kruntidel on mitme detailplaneeringuga lõiguti ehituskeeluvööndit juba varasemalt vähendatud. Nendel juhtudel on leitud, et olemasolevast taimestikust, reljeefist ja kõlvikust tulenevalt on kalda kaitse eesmärgid täidetud. Paisjärve ümbruses ei ole inventeeritud kaitsealuseid liike ega looduskooslusi.

EHITUSSPETSIALISTID, MAAKORRALDAJAD – kas ja kus on veel aktuaalne, koos põhjendusega!

2.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused

Digitaalsed ruumiandmed: kov_kaitse_a

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Looduskaitse eesmärk kohaliku omavalituse tasandil on piirkonna looduse eripära, kultuuri, asustust ja maakasutust esindatavate väärtuslike maastike või nende üksikelementide kaitse ja kasutamise tingimuste määramine kohaliku omavalitsuse poolt.

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud riiklikult kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal. Kui nimetatud objektide säilimist ei suudeta tagada muul moel, võib kohalik omavalitsus võtta maa-ala kaitse alla, millel rakendatakse kaitsekorrana piiranguvööndit *looduskaitseaduse* tähenduses. Kaitsekorda võib leevendada kaitse-eeskirja või planeeringuga.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Raudna külas Raudna kaitseala (KK1, joonis 2.1)

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Pärsti külas Pärsti mõisa park (KK2, joonis 2.2)

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Tusti külas Tusti metsapark (joonis KK3, joonis 2.3)

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla võtta Vana-Võidu külas Juudi kalmistu (KK4, joonis 2.4)

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla võtta tammepuu (KK5) Vardja külas Sooba-Tõnise katastriüksusel 89801:001:0300, ligikaudne asukoht koordinaatidel 593834; 6466190.

Planeeringu koostaja selgitus:

Looduskaitse Nõukogu 28.03.1938 otsuse nr 409 alusel on tamm olnud kaitse all aastatel 1938 - 1940

Kohaliku kaitse alla võetavatele objektile rakendatakse *looduskaitseaduse* § 31 tulenevat kaitsekorda ning seda üldplaneeringuga ei leevendata. Üksikobjekti kaitsevöönd 50 m raadiuses.

KESKKONNASPETSIALISTID palun teie sisendit siia, arvestades meile teadaolevat Keskonnaameti infot objektide kohta, kus riiklik kaitsekord soovitakse lõpetada. 4 objekti) – kas on veel vajadust?

2.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Väärtuslikke maastikke kajastatakse üldplaneeringus maakonnaplaneeringuga kehtestatud ulatuses, kus kehtivad maakonnaplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused. Üldiste maakasutustingimuste seadmise peamine eesmärk on asustussüsteemi ja maastikustruktuuri väärtuste ning looduskeskkonna hea seisundi säilitamine ja parandamine. Väärtuslikud maastikud on olnud oluliseks sisendiks üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade määramisel (punkt 2.3.6)

Digitaalsed ruumiandmed:

Maastiku üksikelemendina tuleb üldplaneeringus mõista kõiki looduslikku päritolu objekte või inimtegevuse tulemusena valminud rajatise, pärandkultuuriobjekte (punkt 2.3.7) ja kultuurimälestisi.

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib looduse eripära, kultuuri, asustust ja maakasutust esindavate nähtuste püsimise ja vaadeldavuse tagamiseks kaitse alla võtta maastiku üksikelemente, mis ei ole kaitse alla võetud riiklikult kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Digitaalsed ruumiandmed: PK_obj_metsas_region, PK_obj_metsas_polyline, PK_obj_metsas_point

Vääriselupaigad on väljaspool kaitstavat loodusobjekti asuvad looduskooslused, üldjuhul inimtegevusest oluliselt mõjutamata alad, mida võivad iseloomustada geograafiline asend, erilised pinnaseolud, niiskusrežiim jms, kus suure tõenäosusega ja mittejuhuslikult leidub ohustatud, haruldasi või tähelepanu vajavaid liike, mis on kasvukohtadega kitsalt kohastunud. Viljandi vallas on rohkelt metsa vääriselupaiku, mille tunnused on näiteks harilik kopsusamblik (*Lobaria pulmonaria*) ja tihke-kübarnarmik (*Hydnellum compactum*), sammaldunud lamapuit, seentega puutüügas, sanglepad jm. Vääriselupaiga ja selle majandamise põhimõtted määrab *metsaseadus*. Eesmärk sellistel aladel on liikide elupaikade ja looduse mitmekesisuse säilitamine.

Omavalitsus on kohustatud sellistel aladel juhtima maaomanike tähelepanu nende alade olemasolule, kui maaomanike tegevus võib ohustada nende alade hävimist. Omavalitsus on õigustatud projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringute koostamise käigus seadma maakasutustingimusi nende alade säilimise tagamiseks (tabel __).

Digitaalsed ruumiandmed: KR_vep_region

Kauni vaatega teelõikude määratlemise sisendiks üldplaneeringus on maakonnaplaneering. Oma olemuselt võib selliseid teelõike pidada (sageli) üsna kitsalt tajutavate miljööväärtuslike koridoridena, kus omavalitsusel on õigus selle maastiku iseloomuliku ilme hoidmiseks määrata maakasutustingimusi projekteerimistingimuste andmisel. Näiteks võib esitada nõudeid haljastuse rajamisele ja olemasoleva haljastuse kujundamiseks. Samuti nõudeid ehitusõiguse määramisel, hoonestusala kauguse määramisel teest, nõudeid fassaadilahendusele jms.

Digitaalsed ruumiandmed: kauni_vaatega_tee_Polyline

2.3.5 Miljööväärtuslikud alad

Digitaalsed ruumiandmed: miljoola_a

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Miljööväärtusliku alana tuleb üldplaneeringus mõista inimtegevusest oluliselt mõjutatud ja kujundatud kultuurmaastikku – asustust, teedevõrku, põllumajandusmaastikku koos kõigi seal sisalduvate looduslikku päritolu elementidega, milline ühe või mitme väärtushinnangu alusel eristub ümbritsevast. Inimeste hinnangud on erinevad ja seetõttu ei ole paljud väärtused objektiivselt mõõdetavad. Subjektiivsete väärtushinnangute tõttu tuleb miljööväärtuslike alade väärtusotsused põhjendada.

Miljööväärtuslike alade määratlemise eesmärgiks ei ole uute kaitsealade loomine, vaid olemasolevate maastike püsiväärtustele ja tervikmõjule tähelepanu juhtimine ning konkreetsete maakasutustingimuste kaudu selle tervikmõju säilimisele kaasaaitamine. Juhul, kui määratud maakasutustingimustega ei suudeta loodetud mõju säilimist tagada võib omavalitsus kaaluda kohaliku tasandi kaitseala moodustamist ja piiranguvööndi rakendamist *looduskaitseseaduse* tähenduses.

Miljööväärtuslikud alad võivad olla maastikuhoolduslepingute objektiks, kui selleks eraldatakse eelarvelised vahendid.

Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade sisendiks on enne käesolevat üldplaneeringut kehtinud liitunud omavalitsuste üldplaneeringutes määratud miljööväärtuslikud alad, mille piire on täpsustatud. Alasid, mille maakasutustingimused ja kaitsemeetmed on tagatud muinsuskaitseaduse, looduskaitseaduse, mõne teise seaduse või maakonnaplaneeringu alusel ja täiendavate meetmete vajadus ei ole tõusetunud, ei ole miljööväärtuslikuks alaks määratud.

Miljööväärtuslike alade maakasutus- ja kaitsetingimuste seadmine võib toimuda ainult vastavalt sellele, millise väärtuse alusel on ala miljööväärtuslikuks tunnistatud.

Väärtuste määratlemise alused tulenevad maakonnaplaneeringus sätestatud viit tüüpi väärtustest:

- kultuurilis-ajalooline väärtus (KAV): maakasutus, asustus, teedevõrk, hoonestus, olulised elemendid, muinsuskaitseobjektid;
- esteetiline väärtus (EV): ilu, omapära, vaated, hooldatus, häirivad tegurid jms;
- looduslik väärtus (LV): kõrget looduslikku väärtust omavad elupaigad ja elemendid, looduskaitseobjektid;
- identiteediväärtus (IV): objekti olulisus kohalike arvates;
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal ehk puhkeväärtus (RTP): sobivus puhkemaastikuks (mitmekesisus, kättesaadavus, naaberalade väärtused jne.)

Üldiseks ehitistega seonduvaks põhimõtteks miljööväärtuslikel aladel on olemasolevate ehitiste säilitamine, originaali järgiv korrastamine. Olemasolevate hoonete laiendamine või uute hoonete püstitamine peab olema põhjalikult kaalutletud, paikkonna väljakujunenud hoonestusega harmoneeruv.

Üldplaneeringuga määratakse järgmised miljööväärtuslikud alad:

Jämejala miljöala (M1), Sinialliku miljöala (M2), Pärsti mõisa miljöala (M3), Vanamõisa miljöala (M4), Heimtali-Raudna miljöala (M5), Mustla miljöala (M6), Väikemõisa miljöala (M7),

2.3.5.1 Jämejala miljöala (M1)

LV- üks maakonna liigirikkamaid parke (Lisa ____)

IV- kohalik väärtus

Ala väärtuseks on SA Viljandi Haigla Psühhiaatrikliiniku hoonete kompleks ja selle juurde kuuluv park Jämejala külas Ala hõlmab lisaks parki ja kliiniku kompleksi ümbritsevad avatud kultuurmaastikke. Pargi lõunaserval asub vana surnuaed.

Jämejala Psühhiaatriaigla võttis esimesed patsiendid vastu 1897. aastal. 1931 aastal laiendati haiglat, ehitati tänaseni töötav maja nr 3. 1930-ndatel aastatel pandi alus ka haigla hooneid ümbritsevale pargile. Suurem osa pargipuudest on istutatud samal kümnendil. Jämejala pargi uuem, lõunapoolne osa rajati 1966. ja järgnevatel aastatel. See on rajatud haigla juhtkonna initsiatiivil eesmärgiga kaunistada raviasutuse territooriumit ja pakkuda ravialustele võimalust viibida turvalises, nägusas ja rahulikus looduskeskkonnas. Lisaks suurele hulgale puuliikidele kasvab pargis mitmete põõsaste sorte ning okaspuude erivorme. Introducteeritud liikide rohkuse tõttu võib parki nimetada dendropargiks ja ühtlasi Viljandimaa üheks liigirikkamaks. (Sarikas, 2003)

Maakasutus- ja kaitsetingimused: **smittetoimiv kalmistu**

- säilitada/ korrastada haiglakompleksi hooneid, parki ja puiesteid, mis moodustavad ühtse terviku;
- pargi liigirikkuse tingimused asendusistutuse kohustus?

2.3.5.2 Pärsti mõisa miljöala (M2)

KAV- huvitav mõisaansambel, kuid paljud hooned lagunened, mitmed kultuurimälestised

EV- mõisa härrastemaja vahetu ümbrus, park, järv

LV- liigirikas park, mis vajab täiendavat inventeerimist

IV- eelkõige kohalik väärtus

RTP- järve aktiivne kasutamine supluskohana, mõisakompleksi vahetu lähedus

Asub maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike reservaal (Pärsti mõis). Ala väärtuse keskmis asub 1872. aastal valminud historitsistlik Pärsti mõisahoon koos pargiga, läheduses asuvate veekogudega ja arvukate mõisahoonetega, millest on mitmed ka arhitektuurimälestised (osaliselt lagunened). Viimaste rekonstrueerimine tõstaks oluliselt kogu ansambli väärtust. Ala tugevuseks on nn kolhoosikorra "mälestusmärkide" puudumine, nagu korruselamud ja suured põllumajanduslikud tootmishooned mõisakompleksi läheduses.

Ala on tervikuna ajaloolise, mitmete kultuuriväärtustega mõisakompleksi mõjusfääris.

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- Mõisakompleksi südames, pargis, puhke- ja virgestusalal ei ole lubatud ehitada uusi hooneid;
- Puhe- ja virgestusalal ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine lubatud;
- Maakivist hoonete varemed tuleb konserveerida ja/või säilitada võimalikult autentsel kujul. Kui nende hoonete asukohti kasutatakse uute hoonete ehitamisel, siis tuleb maakivist müüre kasutada osaliselt või võimalusel tervikuna välisfassaadilahendustes;
- Lubatud on ainult viilaktustega hoonete ehitamine. Erandiks on alla 20 m² ehitusaluse pinnaga ehitised.
- Mõisa härrastemaja vaatekoridorides ei ole välisfassaadilahenduses lubatud pleki ja plastikust välisvoodrite kasutamine. **Sõnastus. Vaatekoridoridesse päikesepaneelid ei**

2.3.5.3 Heimtali-Raudna miljööala (M3)

KAV- üks huvitavamaid, oluliste kultuurimälestistega mõisaansambleid maakonnas.

EV- vahelduv ja põnev reljeef pakub ilusaid vaateid.

LV- laialehine parkmets Heimtalis, linnukaitseala, Loodi looduspark

IV- kõrge kohalik ja maakondlik väärtus.

RTP- tähtis turismiobjekt, puhkemaastik, hobusekasvandus

Asub maakonnaplaneeringuga määratud kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Raudna org Puiatu ja Päre vahel ja Heimtali maastikul). Ala väärtus seisneb paljude elementide kogumis. Kõige suurema tähelepanu tõmbab endale Heimtali mõisa süda Raudna oru lõunapervel. Mõis oli Heimtalis juba 1528.a. Mõisa klassitsistlik peahoone (19. sajandi I pool, mk) on rekonstrueeritud ja kasutatakse koolina. Arvukaist kõrvalhooneist on silmapaistvaim maakivist nelja korstnaga juustukoda (1857-58) ja ringtall (1858-61), mille sees on oskuslikult antud lahendus kooli- ja spordihoonele. Alles on mõisa rohtaeda piiranud kivimüür.

Ala hõlmab veel mõisa ümber asetsevat metsaparki, põlde ning Raudna jõe orgu, mis on osalt rohumaade, osalt metsa ja võsa all. Ala sisse jääb ka lk-alune mets teisel pool Raudna jõge.

Heimtali romantilist maastikuparki hakati oru nõlval asunud metsa rajama juba 18. sajandi lõpul, kasutades ära siinset dramaatilist reljeefi ja avaraid vaateid üle oru. Raudna oru vastasnõlvadele istutati põlispuude grupe ja rajati puiesteed Vardi ja Ramsi suunas. Tänapäevaks pole säilinud ühtegi pargis asunud ehitist ega vabaks raiutud vaatesiht. Mõisapargist on suures osas saanud väärtuslik laialehine mets, mida kaunistab oja ja kaks tiiki. Mõisat on jäädvustanud paljud kunstnikud.

Heimtali oli eesti ajal riigimõis, seetõttu on talusid siinkandis vähe. Mõisast üle tee on ehitatud kolhoosiasula. Mõisa läheduses asub Heimtali muuseum (endine koolimaja) – tekstiilikunstnik Anu Raua kogu, klassituba jm kodulooline materjal. Traditsioonilise ilmega on ka Kääriku, endine Mart Raua ja praegune Anu Raua kodutalu. Käsitöötalu on õppebaasiks üliõpilastele. Talu lambakari hooldab nii talu metsa kui väheseid säilinud looduslikke niite naabertalude taga jõeorus. Ala maakasutust tervikuna ilmestab Eesti suurima hobusekasvanduse asumine Heimtalis. Ala loodus- ja puhkeväärtust rõhutab veel Raudna kärjäär, mis on hinnatud puhkekohaks ja liigirikkuse tõttu **linnukaitseala aastast_____ korrigeerida veel infot selle ala kohta.**

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- säilitada ja taastada mõisakompleksis mõisa pea- ja abihooneid;
- uute hoonete rajamine mõisa peahoone ette piiritletud puhke- ja virgestusmaale ei ole lubatud, välja arvatud arhitektuurimälestise 14742 (kivipostide vaheline ala) taastamiseks.
- Vaadete varjamise vältimiseks ei ole lubatud Hoonete rajamine mõisa viljapuuaiast kivipiirete vahele ega riigimaantee ja aia vahele.
- hooldada Heimtali mõisaparki ja puiesteid;

2.3.5.4 Mustla miljöala (M4)

Mustla miljöala asub maakonnaplaneeringuga määratud maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Mustla linn) ja erandina määratud linnalise asustusega alaks. Miljööväärtuslikuks alaks on Posti tänav Õne ja Posti tänava ristmikust kuni Vabriku ja Posti tänava ristmikuni.

Ala väärtused kirjeldada:

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- Olemasolevate hoonete renoveerimine/rekonstrueerimine ja juurdeehituste tegemine on lubatud ainult vastavalt nende hoonete algsele stiilile hoone arhitektuurset algideed rikkumata Säilitada tuleb kujundusdetailid välisfassaadidel.
- Hoonete mahtu ei ole lubatud kavandada tänava kohale.
- Arvestada tuleb vaadetega piki Posti tänavat, samuti kõrvaltänavatelt avanevate vaadetega Posti tänavale.
-

2.3.5.5 Väikemõisa miljöala (M5)

Asub maakonnaplaneeringuga määratud kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Tänassilma org Viljandi ja Varese mägede vahel).

Ala väärtuseks on vaated mõisahoonetele, mis on arhitektuurilt osalt juugendist mõjutatud saksapärase heimatstiil: maaliliselt mõjuv hoone, mille kõrge sokkel ja peakorru laotud värvikas maakivitellise segatehnikas, teine korru aga krohvitud ning viilude ja räästaste alt kujundatud tumeda vahvärviga. Hoonel on iseloomulikud detailid, nagu võlvitud peasissekäik ja maja jõepoolset külge kujundav kõrge polügonaalne erker. Ebasümmeetria valitseb nii välis- kui ka siselahenduses. Alalt avanevad vaated Tänassilma jõe orule ja Vana-Võidu mõisasüdamele.

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- Mõisahoonete juurde viiv allee tuleb säilitada.
- Lubatud ei ole kavandada Peetrimõisa teelt mõisahoonetele vaateid varjavaid ehitisi.

2.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi all tuleb üldplaneeringus mõista pärandkultuuriobjekte, mis on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad märgid. Need on oluline osa meie rahvakultuurist, rahvuslikust identiteedist - nii ainelise, kui vaimse kultuuri pärandist.

Üldplaneeringus vaadeldakse pärandkultuuri objekte maakonnaplaneeringus kirjeldatud tüüpide järgi:

- kultuurmaastiku kujunemisega seonduv pärandkultuur;
- maa ja rahva ajalugu valgustav pärandkultuur;
- kogukonna ajalooga seonduv pärandkultuur;
- talupidamisega seonduv pärandkultuur;
- töötleva tootmisega seotud pärandkultuur;
- metsanduslik pärandkultuur.

Pärandkultuuriobjektidele kehtivad maakonnaplaneeringus kehtestatud säilitamise üldised põhimõtted. Omavalitsusel on õigus planeeringus märgitud pärandkultuuriobjektide juures maakasutustingimuste seadmiseks, kui need ei ole juba riikliku kaitse all üksikobjektina või ei asu kaitsealal. Seatavate maakasutustingimuste eesmärgid võivad olla antud vaid selliste objektide säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, eksponeerimiseks, vaadete avamiseks ja säilitamiseks.

Planeeringu koostaja selgitus:

Objektid kajastuvad planeeringu joonisel lähtudes pärandkultuuriobjektide registri andmetest, millele on lisatud mõned objektid ÜP koostamise käigus tehtud ettepanekute alusel.

2.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestavad digitaalsed infokihid:

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tootlikkuse hindepunkt (boniteet) on võrdne või suurem Eesti põllumajandusmaa muldade kaalutud keskmisest boniteedist. Lisaks boniteedile on põllumajandusmaa väärtuste hindamisel arvestatud maaparandussüsteemide olemasolu ja põllumassiivi suurusega. Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse üldplaneeringus Maaeluministeeriumi poolt määratud väärtuslike põllumajandusmaa alasid/massiive.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitsmise eesmärk on:

- kõrge viljelusväärtusega põllumajandusmaa mullastiku, kui taastumatu ressursi õiguslik kaitse;
- väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses põllumajanduslik kasutus ja selle kaudu julgeolek toidu tootmisel;
- väärtuslikule põllumajandusmaale ehitiste ehitamise, metsastamise ning maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse siht- ja kasutusotstarbe muutmise piiramine.

Maakasutuse- ja kaitsetingimused:

- Väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse otstarvet ei ole lubatud muuta. Erandid kehtestatakse seadusega. Erandkorras on väärtuslike põllumajandusmaa

maakasutuse juhtotstarvet võimalik muuta peale üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist, kui kavandatava tegevuse realiseerimiseks vähemväärtuslikel maadel alternatiivid puuduvad. Väärtusliku põllumaa kasutusotstarbe muutmist keelav nõue ei kehti üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

- Väärtuslikel põllumajandusmaadel kaevandamislubasid maardlate kasutusele võtmiseks ei anta.
- Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide toimimine.

Planeeringu koostaja selgitus:

Maailma rahvastiku kasvu tingimustes muutub põllumajandusmaa kui piiratud ressurss järjest väärtuslikumaks. Riiklike väärtuslike põllumajandusmaa kaitsmise meetmeid välja töötades on hinnatud, et kehtivad õiguslikud regulatsioonid tagavad kõikidele maatükkidele selle sihtotstarbe määramise, kuid nende kaudu ei ole tagatud õiguskindlus maatulundusmaa sihipäraseks kasutuseks ja läbikaalutud maa sihtotstarbe muutmiseks. Põllumajandusmaa väärtustamine on ka üheks üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ väljendatud põhimõtteks. Selle peatükis 1.2 „Euroopa Liidu poliitika“ on rõhutatud, et ELi ühine põllumajanduspoliitika mõjutab ruumilist planeerimist eelkõige maaelu arendamise kaudu, tagades muu hulgas põllumajanduslikus kasutuses oleva maa säilimise ja julgeoleku toidu tootmisel.

2.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: [YP_rohev_a](#)

Selgitused ja põhjendused.

Roheline võrgustik (RV) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikke ja poollooduslikke kooslusi hõlmav süsteem, mis koosneb tugialadest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Tugialad on enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, VEP-id, loodusdirektiivi elupaigad jne) või kõrge elurikkuse või olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad. Neid ühendavad (rohe)koridorid, mille eesmärk on tagada RV sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule ning pakkuda olulisi ökosüsteemiteenuseid. Koridorid on tugialadega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad.

Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku alade piire.

Planeeringu koostaja selgitused:

Rohevõrgu täpsustamiseks üldplaneeringus olen teinud ruumi)analüüsi.

Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on:

- elurikkuse kaitse ja säilitamine. Elurikkus on erinevate elusorganismide rohkus maismaa- ja veeökosüsteemides ning neid hõlmavates ökoloogilistes kompleksides; see sisaldab ka liigisisest, liikide ja ökosüsteemide vahelist mitmekesisust.

Elurikkuse komponendid on ökosüsteemid, elupaigad/kasvukohad, liigid, isendid (genotüübid).

- Kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine. Kliimamuutuste mõjuga kohanemise all tuleb mõista kliimamuutuste põhjustatud riskside maandamist ja tegevusraamistikku, et suurendada nii ühiskonna kui ka ökosüsteemide valmisolekut ja vastupanuvõimet kliimamuutustele
- Rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Oluline on edendada rohelist mõtteviisi, teadvustada kultuurilis- ajaloolisi, esteetilisi ja identiteeti toetavaid väärtusi ja säilitada neid. Tagada nende väärtuse ruumiline olemasolu ja kättesaadavus ka tulevastele põlvkondadele.

Üldplaneeringuga seatavad maakasutustingimused.

- Igasuguse arendus- ja ehitustegevusega tuleb tagada roheline võrgustiku elementide sidusus.

Tugialade ja koridoride geomeetriad osaliselt kattuvad. Parandada.

KESKKONNASPETSIALISTID – kas, millised?

2.3.9 Jäätmekäitluse üldised põhimõtted

Digitaalsed ruumandmed: prygikast_p

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Detailsed jäätmekäitluse põhimõtted lahendatakse omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korraga.

Jäätmekäitluse eesmärgiks on Viljandi valla haldusterritooriumil tegutsevate juriidiliste ja füüsiliste isikute kohustus liituda korraldatud jäätmeveoga, vältimaks tekkivate jäätmete juhuslikku sattumist ja pahatahtlikku viimist keskkonda.

Pakendite taaskasutamise võimaluse tagamiseks tuleb säilitada ja vajadusel tihendada olemasolevat avalike pakendikonteinerite võrgustikku.

Korraldatud jäätmekäitluse kõrval peab tagama potentsiaalselt keskkonnaohtlike objektide likvideerimise. Valla territooriumil on nendeks peamiselt Nõukogude ajast pärit vanad amortiseerunud väetise- taimemürgi- ja kütuse hoidlad, mis ei reosta täna otseselt keskkonda, kuid võivad saada sellise ohu allikaks.

2.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine.

Digitaalsed alusandmed: KR_jaamekatitluskohat_vvald

Vallas on kuus töötavat jäätmekäitlusk kohta (Allikas: Keskkonnaregister, seisuga 29.11.2018).

Selgitused ja põhjendused.

Jäätmekäitluskohd on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks (nt jäätmejaam, romula, vanametalli kokkuost, vanapaberi vaheladu, kompostväljak). Jäätmekäitluskohd on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust (nt tuha laotamine põllule), maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätme-kogumiskoht, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teiseldatavaid hoiu-kohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Üldplaneeringuga kavandatakse:

- Mustla jäätmejaama rajamine Ülensi külas.
(digitaalsed infokihid: YP_jaade_a)
- Taudistunud põllumajandusloomade matmispaik _____ külas. **Kanda joonisele**
(digitaalsed infokihid : _____)

Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimus:

- Matmispaiga kasutamine on ette nähtud ja lubatud ainult äärmisel vajadusel, mis võib olla tingitud elutähtsa teenuse katkestusest või taudi iseloomust ja nakkusohtlikkusest (taudid, mis levivad kergesti õhu kaudu (nt suu- ja sõrataud) ja/või võivad olla nakkusohtlikud inimesele) või taudi eskaleerumisest, mille puhul kuulutatakse välja eriolukord.

Veterinaar- ja Toiduameti 24.09.2015 nr 15.2-1.14/702 ja 13.07.2018 nr kiri 1.1/23/6410 taudistunud põllumajandusloomade matmispaiga osas.

2.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Digitaalsed ruumiandmed: maardald_plokid, olemasolevad_mäeeraldised, olemasolevad_teenindusmaad, taotletavad mäeeraldised, taotletavad teenindusmaad, viljandi valla maardlad.

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Planeeringu koostaja selgitused:

PlanS § 75 lg 1 punkt 15 ülesanne

Eesmärk: Määrata maardlatega ja maavara kaevandamisega kaasnevad mõjud maakasutusele ja ehitiste ehitamisele. Määrata kaevandamisjärge maakasutus.

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- **Meetmed kaevandamisel rikutud alade rekultiveerimiseks _____**
- Uute liiva- ja kruusamaardlate kasutuselevõttu ei lubata, kui need asuvad tervikuna väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku alal. Osaliselt sellistel aladel asuvate maardlate kasutuselevõtu taotluse puhul tuleb alati hinnata mõju nende väärtuste tagamisele, mille alusel nad väärtuslikuks tunnistati. Rohelise võrgustiku puhul tuleb kavandada meetmed selle võrgustiku jätkuva toimimise tagamiseks.
- Omavalitsusel on õigus kaeveloa taotlejale/omanikule esitada nõudeid karjäärile juurdepääsuks vajaliku avalikult kasutatava tee liikluskoormuse tõstmiseks ja määratud olemasolevate seisundinõuete muutmiseks.
- Kaeveloa omanikul on kohustus tagada karjäärile juurdepääsemiseks vajaliku avalikult kasutatava tee tolmutõrje juhul, kui selle tee ääres asuva majavallduse kaugus teest on vähem kui 100 meetrit.
- Omavalitsusel on õigus määrata uue karjääri rajamisel või olemasoleva laiendamisel kaevandamisloa omanikule nõudeid ja tingimusi nõ loodusele tagastamisele suunatud tegevusteks ja investeeringuteks, nt asendusistutamine vms.

2.3.12 Välisõhu kaitse saasteainete eest

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Müra ja hais on sagedasemad piiriülesed ebasoovitavad mõjurid ja konfliktide põhjustajad. Nende esinemise korral või kavandatavate tegevuste korral, millega need mõjud kaasnevad, on omavalitsus õigustatud ja kohustatud kaaluma maakasutustingimuste seadmist projekteerimistingimuste ja detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamisel. Mida paremini ja mida varasemas planeerimisetapis arvestatakse müra situatsiooniga, seda kergem on lülitada müra ohjamise meetmed planeeringu protsessi ja seda paremini on võimalik vältida järgnevat probleeme.

Mürähäiringu vältimiseks võib omavalitsus nõuda taimestiku, erinevate reljeefide ja muude kujunduselementide, sh müratõkkeseinade rajamist, puhveralade loomist, asukoha määramist müratundliku ala suhtes. Määrata tingimusi müraseinade kõrguse, materjali ja selle tiheduse ning akustiliste omaduste jms osas, mis parandavad heliisolatsiooni.

Tuulegeneraatorite paigaldamise keskkonnamõju hindamisel peab võrdlema paigaldatavate generaatorite müra tugevuse võimalikku levikut sama tüüpi olemasolevate tuulegeneraatorite poolt põhjustatava müraga. Teiste müraallikate olemasolu korral tuleb arvestada tuulegeneraatorite koosmõju nendega.

Tuulegeneraatoritega külgnematele aladele ei tohi levida generaatorite poolt põhjustatav müratase üle 45 dB(A) ning müratundlikele aladele leviv müra ekvivalenttase ületada 40 dB(A).

Välisõhu kaitse saasteainete eest, lähtub üldjuhul välisõhu kvaliteedinormidest (saastatuse taseme piirväärtustest), millele vastav õhk ei ohusta inimeste tervist olulisel määral. Piirväärtusi võetakse aluseks saaste valdajatele välisõhu saastelubade või keskkonnakomplekslubade väljastamisel. Loa alusel lubatavad tegevused ei tohi viia saastatuse taseme piirväärtuste ületamiseni. Juhul, kui mingi piirkonna välisõhu saastatuse taseme norme siiski ületatakse, tuleb koostada tegevuskava välisõhu kvaliteedi parandamiseks.

Ebemeeldiva lõhna vähendamise meetmed peavad olema mõõdetavad ja kontrollitavad. Haisu vähendamiseks tuleb projekteerida (kasutada) loomulikke tõkkeid nagu hekid, puud või kõrguste erinevused. Sõnnikuhoiulate või kompostiplatside ümbrusse tuleb võimaluse korral püstitada ka puit- telliskivi või betoonseinu. Need seinad on tuulekaitseks ning hoidla ava peab olema valitsevast tuulesuunast allatuult. Vedelsõnniku hoidmisel vedelsõnnikuhoiulas tekkivaid õhuemissioone saab vähendada, kui projektiga nähakse ette mahutite ja tiikide väiksem diameeter või pindala aga ka nendele planeeritav ujukate. Loomade pidamiseks peab projekteerima vedelsõnniku hoidlate mahtu nii, et võimalus oleks koguda ja säilitada minimaalselt 10 kuu tekkiva vedelsõnniku.

2.3.13 Müra normtasemete kategooriate määramine

Selgitused

Müra normtase on arvsuurus, mida kasutatakse eri müraolukordade hindamisel vastavasse mürakategooriasse kuuluval alal. Mürakategooriad on määratud *atmosfääriõhu kaitse seadusega* ja uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringute elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks ja maakasutuse otstarbega kooskõlas olevat müra normtasest.

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Planeeringu koostaja selgitused:

Eesmärk: Määrata alade müra kategooriad

Põhiküsimused:

Millised on piirkondade praegused müratasemed? Kas on uuritud? Kus materjalid?

Millistele aladele millised mürakategooriad on otstarbekas määrata?

Kas on vaja kuskil maad reserveerida müratõkkeks, müravalliks?

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemed maakasutuse juhtotstarvetele:

Müra kategooria	Krund kasutamise otstarve/Maakasutuse juhtotstarve
I	Puhke- ja virgestusmaa, haljasala- ja parkmetsa maa, kalmistumaa, skraalhoonete maa, sisekaitsemaa,
II	Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maa, haridus- ja kultuuriasutuste maa, elamumaa. Elamumaa juhul, kui on tegemist ainult elamumaa alaga või koos I kategooria aladega.
III	Olemuslikult segahoonestusega alad, kus on läbisegi erinenevad maakasutuse otstarbed, sh valitsus- ja amtiuasutuste maa, ärimaa ja

	elamumaad
IV	Olemuslikult segahoonestusega alad, kus puuduvad I mürakategooria alad ja elamumaad või nende osakaal kokku on vähem kui 10% kogu maakasutuse juhtotstarbest.
V	Tootmismaa, mäetööstusmaa, jäätmekäitluse maa
VI	Liiklust korraldavate rajatiste maa, riigikaitsemaa

DP üldisesse tingimusse lähteseisukohtadesse mürakategooria määramine

2.3.14 Korduva üleujutusega alad

Digitaalsed ruumiandmed: yleujutusohuga_ala_region

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Planeeringu koostaja selgitused:

Suurte üleujutusalaadega siseveekogude loetelu on kehtestatud keskkonnaministri määrusega

Suurte üleujutusalaadega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates.

Põhiküsimused:

- *Kui kaugele veekogu piirist levivad alaliselt liignisked alluviaalsed soomullad? **KESKONNASPETSIALISTID!***
- *Seosed, võimalikud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingmused üleujutusalaadel **EHITUSSPETSIALISTID!***

2.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Tehniliste infrastruktuuride arendamise üldiseks eesmärgiks peab olema üleüldise elektri-, gaasi-, side ja muude ühenduste tagamine. Oluline on, et paljusid kinnistuid läbivate tehnovõrkudega kaasnev üleüldine tulumiskohustus oleks mõõdukas. See ei tohi piirata maa omanikku rohkem, kui see on üldsuse ja tehnorajatiste omanike huvidega põhjendatav. Tehnorajatise projekteerimise ja ehitamisega tuleb võimalikult vähe takistada kinnisasja eesmärgipärast kasutamist, võimalikult palju vältida asjaolusid, mis võivad kaasa tuua takistuse kinnisasja eesmärgipärasel kasutamisel või valla üldplaneeringu realiseerimist.

Tervikuna tuleb uusi tehnovõrke maksimaalse võimaluse piires projekteerida ja ehitada avalike teede maale või selle võimaluse puudumisel nende teede kaitsevöönditesse.

2.4.1 Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Digitaalsed alusandmed:

Olulisemad küsimused:

Kas on vaja kavandada uusi asustustüksuste piire ületavaid magistraaltrasse?

Kas planeeringulahendusest tuleneb ettepanekuid ÜVK arengukava täiendamiseks?

Kas ja milliseid tingimusi on vaja seda?

Kas ja kus on vaja maad reserveerida?

Piirkonnad, kus peab kavandama ühisveevärk ja/või kanalisatsioon ja piirkonnad lokaalseteks lahendusteks (isiklikud puurkaevud, imbsüsteemid, kogumismahutid)?

Selgitused ja põhjendused:

Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonina (ÜVK) käsitletakse ühisveevärki või kanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Üldplaneering käsitleb ÜVK-aladena nii olemasolevaid ühisveevärgi ja/või kanalisatsioonitrassidega hõlmatud alasid kui ka perspektiivseid alasid. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise aluseks on üldplaneering ja vallavolikogu poolt kinnitatav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava.

Üldplaneeringuga määratakse ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooni arendamise alad (ÜVK alad) (Lisa _), sh nähakse ette:

- Päre 2 ÜVK ala (ÜVK25) kanalisatsiooni ühendamine Päre ÜVK ala (ÜVK25) ühiskanalisatsiooniga. Alternatiivina tuleb kaaluda elamupiirkonda teenindava puhasti rajamist ala läheduses.
- Peetrimõisa elamupiirkonna ÜVK ala (ÜVK16) ja ühendamine Viljandi linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga.
- Vardi külas alade ÜVK08 ja ÜVK26 ühendamine Ramsi aleviku ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga (ÜVK06).

digitaalsed infokihid: YP_yvk_a, YP_tehno_vesi_j, YP_tehno_kanal_j

Tingimused ÜVK aladel:

- ÜVK alal peab omavalitsus igakordselt kaalutleda tarbija kohustust liitumiseks olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitrassidega.
- Ainult ühte kinnisasja veega varustava puurkaevu rajamist üldplaneeringuga määratud ÜVK alal ei lubata.

2.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kas ja kuhu on vaja kavandada uusi veehaardeid, kas on võimalik moodustada veehaardele sanitaarkaitseala või toiteala? Kas ja milliseid tingimusi on vaja seada?

Selgitused ja põhjendused:

Veehaare on ehitis vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihi. Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmiseks või joogivee tootmiseks kasutatavat veehaaret ümbritsev maa- või veeala, kus vee kvaliteedi halvenemise vältimiseks ja veehaarde ehitise kaitsmiseks on tegevust piiratud veeseaduse kohaselt.

Üldplaneeringuga kavandatakse veehaare perspektiivsete ÜVK alade veega varustamiseks: Intsu (ÜVK58), Sultsioru (ÜVK57), Korbi (ÜVK45), Ehitaja (ÜVK05).

Üldplaneeringuga määratakse:

- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel veehaarete sanitaarkaitsealade vähendamine ei ole lubatud.

2.4.1.2 Reoveekogumisalad

Digitaalsed alusandmed: KR_reoveekogumisala

Olulisemad küsimused:

Kas planeeringulahendusest tuleneb ettepanekuid reoveekogumisalade korrigeerimiseks?

Planeeringuga tehakse ettepanek:

- Suurendada Viiratsi reoveekogumisala RKA0840508 (RKA 1, Joonis___).
- Moodustada Jämejala küla reoveekogumisala (RKA 2, Joonis___).
- Suurendada Kolga-Jaani reoveekogumisala RKA0840527 (RKA 3, Joonis___).
- Suurendada Viljandi reoveekogumisala RKA0840491 (RKA 4, Joonis___).

Digitaalsed infokihid: YP_rka_a

Selgitused ja põhjendused:

Reoveekogumisala ettepanekud arvestavad olemasolevat hõlmatust ühiskanalisatsiooniga või eeldusest selle rajamiseks, ÜVK arengukavast, üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarvetest ja koostatud detailplaneeringutest.

Reoveekogumisala moodustamisel lähtutakse põhjavee kaitstusest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaal-majanduslikku kriteeriumi, pinnavee seisundit ja veekaitse eesmärke. Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid.

Reoveekogumisalad määrab valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga.

2.4.2 Elektrivõrk

Digitaalsed ruumiandmed:

Digitaalsed alusandmed: rek35_to_110_j, planeeritav 110kV_ohuliin_2030_j
E601_elektriliin_j

Olulisemad küsimused:

Kas ja kus on vaja maad reserveerida uutele liinidele?

Kas ja kus vaja teha ettepanekud elektriliinide kaablistse viimiseks?

Kas ja millised tingimused vaja seada?

Selgitused ja põhjendused:

Viljandi vald asub valdavalt hajavarustuskindluse piirkonnas, kus suurem osakaal on õhuliinidel, mis jääb selliseks ka edaspidi. Kesktiheda piirkonna alla kuulub Viljandi linna ümbrus, suuremad külakeskused, aiandusühistuste piirkonnad ja endised majandikeskused. Viljandi piirkonnaalajaamas on vaba võimsust täiendavate suurliitumiste jaoks.

Ülplaneeringuga seatakse tingimused:

- Kuna suurim rikke põhjus hajavarustuskindluse piirkonnas on liinide katkemine okste ja puude langemise tõttu, siis tuleb varustuskindluse tagamiseks jälgida liini kaitsevööndite olukorda ja eemaldada potentsiaalselt ohtlikud puud õigeaegselt.
- Kesktihe varustuspiirkondades uute 0,4 – 20 kV liinide rajamisel tuleb eelistada maakaabelliinide rajamist.
- Liinide rajamisel tuleb eelistada nende paigutamist avaliku kasutusega maadele, nt. teemaale, kergliiklusteede äärde.
- *Planeeringu koostaja selgitused: selles tingimuses on vastuolu Maanteeameti ettepanekuga - vältida tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.*
- Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tuleb otsust langetades kaaluda võimalikke alternatiive sõltuvalt kauguset olemasolevate piirkonnaalajaamade suhtes.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu koostamise nõuet ei rakendata.

Planeeringuga nähakse ette:

Vastavalt Eleringi ja Elektrilevi ühisele arengukavale nähakse ette Reinu alajaama liitumine Viljandi alajamas kahe 110 kV liitumispunktidega. Vastavate muudatuste tegemiseks on ette nähtud 35 kV liini Viljandi-Reinu Mustla üleviimine 110 kV pingele olemasolevas trassikoridoris ning haru L057 ühendamise Viljandi AJ 110kV sektsiooniga. Pinge tõstmisel olemasolevas trassikoridoris säilib sama suur kaitsevööndi ulatus (25m mõlemal pool liini telge). Kui rekonstrueerimisplaanide täpsustamisel selgub vajadus muuta trassikoridoride asukohta, tuleb vajadusel koostada eriplaneering planeerimisseaduses sätestatud alustel ja korras.

Digitaalsed infokihid: YP_tehno_el_j

- Puiatu piirkonna varustuskindluse tõstmiseks ja Puiatu GKJ liitumiseks on planeeritud Kiini 110 kV piirkonnaalajaam. Alajaamade asukohtade valikul on lähtutud sellest, et hajaasustusega piirkonnas ei rajata uusi 110 kV ülempingega alajaamu olemasolevatele üldjuhul lähemale, kui 15 km ja tiheasustuse puhul lähemale, kui 3 km.

2.4.3 Kaugküte

(Digitaalsed alusandmed: kaugkyte_a)

Olulisemad küsimused:

Kas on vaja määrata uusi või muuta kaugküttepiirkondi?

Kas ja milliseid tingimusi on vaja seda?

Selgitused ja põhjendused:

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringuga määratav maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Planeeringuga määratakse kaugküttepiirkonnad:

- Kolga-Jaani kaugkütteala (KK7)
- Mustla kaugkütteala (KK8)

Digitaalsed infokihid: YP_kkyte_a

2.4.4 Gaasitrassid

Digitaalsed alusandmed:

Olulisemad küsimused:

Milliseid tingimusi on vaja seada, sh võrguettevõtjale?

Perspektiivsete uute gaasitrasside rajamise vajadus?

Selgitused ja põhjendused:

Planeeringuga nähakse ette:

- Seoses Balticconnector ja Eesti-Läti ühenduse tugevdamise projektiga nähakse ette riigiülese tähtsusega kompressorjaama ehitus olemasolevale gaasitrassile Väike-Kõpu külas (katastriüksused 62902:001:1050; 62902:002:0383)
- Ramsi aleviku gaasivarustuse loomine liitumisega olemasolevalt B-kategooria trassilt.

Digitaalsed infokihid: YP_tehno_gaas_j

2.4.5 Sidetrassid

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

*Kas ja kuhu on vaja maad reserveerida uutele siderajatistele?
Milliseid tingimusi on vaja seda?*

Selgitused ja põhjendused:

Planeeringuga nähakse ette:

2.4.6 Maaparandussüsteemide toimimise meetmed

Digitaalsed ruumiandmed: kuivendus_vil_2013_02, yhiseesvool_riigihoolitus_2013_02

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kas ja kuhu on vaja kuivendus- ja sademeveejuhtimissüsteeme?

Kas on vaja määrata olemasolevate maaparandussüsteemide toimimiseks kitsendusi?

Miks ja kuhu on vaja rajada uusi maaparandussüsteeme?

Kas on tagatud/kuidas tagada maaparandussüsteemi toimivus, kui maa-alal kavatsetakse muuta maakasutuse sihtotstarvet? Kas ja milliseid tingimusi on vaja seda?

Selgitused ja põhjendused:

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

Planeeringuga määratakse:

EHITUSSPETSIALISTID, KESKKONNASPETSIALIST

2.4.7 Rajatised tuleohutusnõuete tagamiseks

(Digitaalsed ruumiandmed: veevotukoht_p, hydrant_p)

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kus on probleemsed piirkonnad tuletõrjevee veevarustusega?

Kas on vaja maad reserveerida nt tuletõrjeveetiikidele?

Kas ja millised tingimused on vaja seada?

Päästeameti kiri 12.11.2018 nr 7.2-1/118046-1

Siseministri määruse nr 17 § 54 lg 1,2,3 alusel oluline määrata ÜP seletuskirjas ja joonistel tuletõrje veevõtukohtade asukohad, juurdepääsud, - tüübid, kitsendused ja tingimused rajamise kohustuse kohta

Selgitused ja põhjendused:

Planeeringuga kavandatakse:

- tuletõrje veevõtukohtade rajamine järgmistel detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel: **DK2, DK7, DK17, DK20, DK22, DK27, DK37, DK42, DK46, DK54, DK55, DK59**. Tehnilised lahendused ja asukohad selgitatakse välja koostöös maaomanike ja Päästeametiga.

2.5 Transpordivõrgustik.

Digitaalsed ruumiandmed: teeregister_j , E_501_tee_a, E_501_tee_j, sadam_p, kergliiklus_j , riigiteed_vvald_j

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

2.5.1 Liikluskorralduse arendamise üldised põhimõtted

Liikluskorralduse arendamise eesmärgiks on tagada valla elanikele avalik, mõistlik ja ohutu liikumisvõimaluste terviksüsteem. Konkreetsed tehoiumeetmed teede ja aastate lõikes määratakse omavalitsuse tehoiukavas.

Üldplaneeringuga määratakse järgmised liikluskorralduse arendamise põhimõtted:

- Kaalutletud avaliku huvi korral võib erateid taotleda ja määrata avalikuks kasutamiseks (vt p 3.1).
- Kui kinnistute jagamise soovist nähtuvalt puudub jagatavalt osalt teist kinnisasja läbimata juurdepääs avalikule teele, siis tuleb kavandatava juurdepääsu asukoht jagamisele eelnevalt kooskõlastada tee omanikuga. Võimalusel tuleb eelistada ühist teekasutust.
- Riigimaanteedega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Kui sellisele alale puudub olemasolev juurdepääs, siis ei saa ehitusõiguse tagamiseks asendada detailplaneeringu koostamise kohustust projekteerimistingimuste väljastamisega.
- Juurdepääsude tagamisel kaevandatavatele aladele mööda avalikke teid on omavalitsusel õigus esitada kaevandusõiguse omajale nõudeid tee kandevõime tõstmiseks või muul moel liikluskoormusega vastavusse viimiseks.
- Juurdepääsud riigimaanteega piirnevatele arendusalade tuleb lahendada läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja avalike riigi- ja munitsipaalteede korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimise kavandamine nendel teedel lubatud.
- Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel puhkealade arendamisel tuleb eelistada lahendust, kus parkimine toimub planeeritava puhkealaga samal teepool väljaspool riigi- ja munitsipaalteed.

Vajalikud võtta seiskohad ja põhjendused Maanteeameti ettepanekute osas, mida vald EI pea õigeks üldplaneeringus maakasutustingimuseks kehtestada lähtudes Maanteeameti kirjast 30.05.2018 nr 15-2/18/21563-3

2.5.2 Teed

(Digitaalsed ruumiandmed: rteed_vvald_j, teeregister_j, tee_ettep_j)

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kas on vaja teha ettepanekuid omandisuhetes? Nt avalikuks kasutamiseks määramisel. NB Vaata punkt 3.1.4

Milline on teede ja tänavate liigitus olenevalt ÜP täpsusastmest?

Kas on vaja kavandada uus tee või selle osa?

Kas teede funktsioon ja kavandatav maakasutus on omavahel kooskõlas? (nt kogujatee ettenägemine arendusaladel)

Kas ja kuidas reguleerida parkimist?

Kas inimeste liikumist oluliselt genereerivad arendused on planeeritud ühistranspordi teenindusalasse?

Milliseid muutusi võib eeldada planeeringulahendus ühistranspordi liinivõrgus ja ja peatuste paiknemises?

Kas/kus on vaja laiendada/vähendada tänava/tee kaitsevööndit?

Selgitused ja põhjendused:

Tee kaitsevööndi laius kehtestatakse tee kaitse tagamiseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Üldplaneeringuga nähakse järgmiste uute avalike teede rajamine:

- Valma külas DP kohustusega ala läbivas lõigus riigimaantee 24145 (Valma – Väluste) asukoha muutmiseks (joonis).

Selgitused ja põhjendused:

Maanteeameti 2015 a andmete alusel on sellel teel liiklustihedus Km 0 – 3,286 208 s/ööp – sinna sisse jääb ka Valma küla keskus. Sealt edasi 3,268 – 11,506 62 s/ööp. See võib olla perspektiivne, arvestades, et riigimaantee 24145 näol on tegemist Musta – Tartu suunal küllaltki olulise õgvendusega.

Teede kaitsevööndi laiuseks määratakse:

- Vallateedel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala 20 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast.
- Vallateedel/tänavatel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal 10 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib sellel alal kaitsevööndit detailplaneeringu alusel suurendada või vähendada kuni 4 meetrini äärmise sõidurea välimisest servast.

- Avalikult kasutatavate erateede kaitsevöönd on 4 kuni 10 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast. Täpne kaitsevööndi ulatus tuleb sätestada eratee avalikuks kasutamiseks määravas lepingus.

Vallamaantee kaitsevööndis seatakse tee omaniku nõusolekuta järgmised kitsendused:

- keelatud on püstitada mistahes ehitisi, paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- rajada sellelt teelt mahasõite;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 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 paisata lund väljapoole teed, kui see ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

2.5.3 Kergliiklusteed

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: *YP_transp_KLT_j*

Olulisemad küsimused:

Kuhu peab ette nägema kergliiklusteid, et neil oleks otsene mõju töökohtade ja teenuste kättesaadavusele, ohutuse tagamise seisukohalt, juurdepääsuks rekreatiivsetele aladele?

Selgitused ja põhjendused

Kergliiklusteede all tuleb üldplaneeringus mõista jalg- ja jalgrattateid, mille rajamise eesmärgiks on eelkõige liiklusohutuse suurendamine ja teenuste kättesaadavuse parandamine. Üldplaneeringus kajastatava kergliiklusteede võrgustiku lähtekohaks on maakonnaplaneering ja kehtivad selles määratud sidusa võrgustiku arendamise põhimõtted. Üldplaneering käsitleb kergliiklusteede põhivõrku/põhisuundasid ning ei käsitle arendusalade siseseid, näiteks elamupiirkondade siseseid teid. Üldplaneeringuga ei määrata kergliiklusteede rajamise järjekorda. See on kohaliku omavalitsuse volikogu poliitiline valik ja määratakse tema poolt kehtestatud teehoiukavas.

Üldplaneeringuga määratakse:

- Kergliiklusteede võrgustiku rajamisel maakonnaplaneeringuga kehtestatud perspektiivsetele kergliiklusteedele lisaks täiendavaid kergliiklusteid üldplaneeringuga ei kavandata.
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul kavandada väljapoole riigitee transpordimaad.
- Kui üldplaneering ei ole täpselt määranud kummale poole maanteed perspektiivsena jalgratta- ja jalgteed rajatakse, siis projekteerimistingimused selliste teede rajamiseks tuleb anda avatud menetluse kaudu. *PT aluseks olev tingimus?*

2.5.4 Raudtee

Olulisemad küsimused:

Kas on vaja ette näha raudtee maa laiendust, lisaharu?

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- uute raudteelõikude ehitamist ei kavandata;
- olemasoleva raudtee asukohast tulenevalt maakasutustingimusi üldplaneeringuga ei seata.

2.5.5 Väikesadamad ja randumiskohad

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Peamised küsimused:

Kas on vaja kavandada/laiendada olemasolevaid sadamaid ja lautrikohti?

Kas olemasolevad täidavad oma eesmärgi? Juurdepääsud nendele?

Selgitused ja põhjendused:

Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele. Liikluseks vee peal teenuseid osutava väikesadama üld- ja miinimumnõuded sätestatakse [sadamaseaduses](#).

Vallas on kaks sadamaregistrisse kantud väikesadamat – Oiu sadam (EE OIU) ja Tarvastu sadam (EE TRV). Kõiki teisi planeeringu joonistel märgitud kohti tuleb käsitleda looduslike randumiskohtadena, kus on võimalik paate kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata, kuid ei ole tagatud võimalus sildumiseks.

Planeeringuga nähakse perspektiivsena ette väikesadamad:

- Vanasauna sadam Võrtsjärve ääres Valma külas.
- Suislepa sadam Suislepa külas Õhne jõe ääres

Maakasutustingimused:

- Üldplaneeringuga maakasutustingimusi väikesadamatele ei seata.

2.5.6 Lennuväli

Digitaalsed ruumiandmed: lennuvali_p, lennu_kv_a, lennu_ppinnad_j

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Mis kaasneb maakasutuse kaitsevööndiga?

Kas tuleb täiendavalt reguleerida lennuliiklust mõjutada võivat inimtegevust.

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- Üldplaneeringuga asukohast tulenevaid kitsendusi lennuvälja ümber ei seata.

Selgitused ja põhjendused:

Viljandi lennuväli Päri külas on murukattega, lennuraja mõõtmetega 800x30m ja kandevõime 7 tonni. Arvestada tuleb [lennundusseadusest](#) tulenevate piirangupindadega.

3 Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringuga kavandatud tegevustel on eeldatavad, loodetavad positiivsed mõjud ja tõenäolised negatiivsed mõjud. Looduskeskkonna kõrval tuleb kavandatavate tegevuste mõju tajuda ka meid ümbritsevale sotsiaalsele keskkonnale, majanduskeskkonnale ja kultuurikeskkonnale. Positiivsed on need mõjud, mis aitavad kaasa keskkonna- ja säästva arengu eesmärkide saavutamisele. Negatiivsed on keskkonnale ebasoodsad mõjud, mis võivad kaasneda arengukavas sätestatud eesmärkide saavutamiseks tehtavate tegevustega. Halvimal juhul võib püstitatav eesmärk ise olla negatiivse mõjuga keskkonnale. Planeeringuga kavandatavate tegevuste võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks on eelkõige üldplaneering ise. Säästva arengu põhimõtetega, kooskõlas seaduste ning muude õigusaktidega planeeringuga seatavad maakasutuse tingimused ja arendamise põhimõtted teenivad ühtlasi võimalike negatiivsete mõjude leevendamise eesmärgi üldplaneeringu elluviimisel.

3.1 Avaliku huvi määratlemine eraõigusliku isiku maal

(Digitaalsed ruumiandmed: teeregister_j, kergliiklus_j)

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Millistel juhtudel ja kus on vaja määratleda avalik huvi eraõigusliku isiku maal?

Selgitused ja põhjendused:

Avalik huvi on defineerimata õigusmõiste. Selle määratlemine planeerimisprotsessis ja üldplaneeringu elluviimisel on suurel määral kaalutusotsus. Kaalutleda saab seal, kus seadus selleks võimaluse annab.

Avalikkus tähendab avatust, kättesaadavust ja orienteeritust ühiskonna eesmärkide saavutamisele, mille juures tuleb eristada riigi ja eraisikute eesmärgi. Kui tegemist on rajatisega, siis avaliku huviga rajatise mõiste sisustamisel tuleb analüüsida selle mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestvust. Kui kavandatavad avalik-õiguslikud kitsendused (avaliku huvi realiseerimine) ei võimalda maa kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele võib kinnisasja omanik taotleda maa omandamist kohaliku omavalitsuse poolt kohese ja õiglase tasu eest.

Avaliku ja ohutu liikumisvõimaluste terviküsteemi arendamiseks kavandatavate kergliiklusteede puhul selgitatakse eraõiguslikele isikute kuuluvad koormatavad kinnisasjad välja projekteerimistingimuste väljastamise ja projekteerimistööde teostamise käigus.

Tee avalik kasutus ei tähenda tingimata munitsipaalomandisse võtmist/taotlemist. Eratee võib olla avalikus kasutuses omavalitsuse ja maaomaniku vahel sõlmitava lepingu alusel. Teede, liikluskorralduse ja teehoolduse üksikasjalik ülevaade on valla geoportaalil olevates kaardirakendustes.

Üldplaneeringuga peetakse avalikuks huviks kaalutlemata:

- juurdepääsu tagamist kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele ja looduskaitse üksikobjektidele, millele juurdepääs üle eraomandis oleva kinnisaja puudub;
- juurdepääsu tagamist kõigile omavalitsusele kuuluvatele hoonetele ja rajatistele, kus/millega osutatakse avaliku teenuseid (näiteks haridusasutused, kultuuriasutused, aga ka puhastusseadmed jms);
- avalikele haljas- ja puhkealadele.
- Kõigil teistel eelpool nimetatud juhtudel tuleb avaliku huvi määratlemisel eraõigusliku isiku maal kaalutleda, milles avalik huvi seisneb. Kõigil juhtudel tuleb kaalutleda, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Juurdepääsude täpsed asukohad ja tingimused määratakse koostöös maaomanikega.

Üldplaneeringuga seatakse tingimus:

- Kui eraomandis olevat kinnisasja soovitakse avalikele huvidele viidates koormata, siis peab haldusakt sisaldama nii faktilist, kui ka õiguslikku motivatsiooni. Faktilises motiveeringus peavad olema ära näidatud asjaolud, mis toovad kaasa akti aluseks oleva õigusnormi kohaldamise. Oluline on ka faktilise ja õigusliku motivatsiooni omavaheline loogiline sidumine, mis peab haldusakti adressaati ja aktiga tutvujat veenma, et juhtumi asjaolud koostoimes kohaldatvate õigusaktidega toovad tõepoolest kaasa just sellesisulise haldusostuse tegemise.

Planeeringuga kavandatakse tagada järgmistele avalikele veekogudele juurdepääs üle eraomandis olevate kinnisasjade:

MAAKORRAJAJA, Millistele objektidele asjaõiguslikult reguleeritud avalik juurdepääs puudub?

Üldplaneeringuga määratakse juhud, millal tuleb kaalutleda avaliku huvi esinemist erateedel ja nende määramist avalikus kasutamiseks:

- tegemist on riigimaanteed ja/või munitsipaalteid ühendavate teedega ning alternatiivne teekond ühenduseks nende vahel on erateed läbimata ebamõistlikult pikk;
- tegemist on paljusid kinnisasju läbiva ja paljusid isikuid teenindava suure liikluskooormusega teega; *Subjektiivsus selles tingimuses on liiga suur. Konkreetset kriteeriume ettepanekuks kinnisasjade/majavalduste arvu osas veel pole. Pole veel analüüsinud võimalike erinevate variantide mõju/hinda ja seda, kui palju kilomeetreid ühel või teisel juhul lisandub ja milline võiks olla nende alternatiivide mõju transpordivõrgustikule tervikuna. Mõõdetud andmed liikluskooormuse kohta puuduvad.*
- tegemist on eramaadega/teega, mida läbimata ei ole võimalik teenindada hooneid või rajatisi (sh tehnoõrke), millega osutatakse avalikku teenust;

- juurdepääsud avalikele puhkealadele, kui see pole võimalik eraomandis olevat maad läbimata.

3.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kas mõne üldplaneeringuga seatud ülesande täitmiseks on vajalik sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine?

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- Üldplaneeringu ja detailplaneeringute elluviimisel on avaliku huvi realiseerimiseks õigus kasutada kinnisasja sundvõõrandamist või sundvalduse seadmist. Kui avaliku huvi realiseerimine on võimalik maad omandamata, siis ei ole sundvõõrandamine lubatud.

Selgitused ja põhjendused:

Ühtegi konkreetset juhtu pole üldplaneeringuga määratud. Sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine peab olema viimane võimalik variant, kui muid variante avaliku huvi tagamiseks ei ole võimalik rakendada. Planeeringut on koostatud teadmisel ja eeldusel, et üldjuhul on võimalik maa omandamise vajadusel kokku leppida õiglases tasus ja/või muudes tingimustes.

3.1.2 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Millistele avalikele veekogude kallaradadele avalik juurdepääs puudub?

Millised tingimused on juurdepääsuks vajalik seda?

Üldplaneeringuga seatakse maakasutustingimused:

- avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogude juures olevatel kinnisasjadel ei ole lubatud piirete ehitamine kallasraja piirist vee poole.

KESKKONNASPETSIALIST

3.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele

Digitaalsed ruumiandmed:

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kus ei ole tagatud juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele?

Millised tingimused tuleb juurdepääsu tagamiseks seada?

Planeeringuga kavandatakse tagada juurdepääs järgmistele eraomandis oleval maal asuvatele looduskaitse üksikobjektidele, mille juures avalik huvi ei laiene õuealadele:

KESKKONNASPETSIALIST

3.1.4 Eratee määramine avalikuks kasutamiseks

Digitaalsed ruumiandmed: teeregister_j

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kus/milliste teede puhul on vaja teha ettepanekuid teede omandisuhetes tee avalikes huvides omandamiseks või avalikuks kasutamiseks määramisel?

Üldplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutamiseks järgmised erateed:

Selgitused ja põhjendused:

3.2 Territoriaalsed huvid

3.2.1 Maa taotlemine munitsipaalomandisse

Digitaalsed ruumiandmed: munitsipaalmaa

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kus ja millisel otstarbel on vaja taotleda maad munitsipaalomandisse?

Selgitused ja põhjendused:

Omavalitsusele kinnisvara/maa omandamise õiguslikud alused sätestab Vallavolikogu poolt kehtestatav vallavara valitsemise kord.

Perspektiivsete munitsipaalmaadena käsitleb üldplaneering jätkuvalt riigi omandis olevaid reformimata maa-alasid, mille kohta puudub maa munitsipaalomandisse taotlemise otsus, kuid nähtub avalik huvi seaduses, valla arengukavas ja üldplaneeringus sätestatud ülesannete täitmiseks.

Üldplaneeringuga kavandatakse avalikes huvides munitsipaalomandisse taotleda järgmised maa-alad:

3.2.2 Riigi huvid

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Olulisemad küsimused:

Kus on võimalik korraldada riigikiatselist väljaõpet?

Selgitused ja põhjendused:

Kaitsevägi ja Kaitseliit on huvitatud kasutamast metsaalasid riigikaitseliku väljaõppe korraldamiseks. Tegemist on valdavalt riigimetsamaa- aladega. Eraomandis oleval maal võib sellistel aladel riigikaitseliku väljaõppe korraldada ainult maaomaniku nõusolekul.

Planeeringuga määratakse riigikaitseliku väljaõppe korraldamiseks riigikaitse taktikaalad (*digitaalsed ruumiandmed: rtaktika_a*) .

3.2.3 Asustusjaotuse muutmine

Digitaalsed ruumiandmed: aj_ettepanek_a

Tähis joonisel:

Digitaalsed alusandmed:

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Planeeringuga tehakse ettepanek asustusjaotuse muutmiseks maa tegelikku kasutust ja kahaneva planeerimise põhimõtteid arvestades:

- Viiratsi alevikust maa eraldamine ja liitmine Vardja külaga (AJ1). Sellega ei nähta ette Viiratsi aleviku sisulist laienemist teisele pool riigimaanteed nr 52. Maakasutuse senine määratud juhtotstarve elamumaa muudetakse ja viiakse kooskõlla selle maa tegeliku kasutamise otstarbega – põllumajandusmaa. See on leevendusmeede Viiratsi alevikuga vahetult piirneva Mäeltküla tööstuspargi

kavandatud ulatuslikule rajamisele põllumajandusmaale ja kooskõlas maakonnaplaneeringuga linna lähivööndi arendamise põhimõttega vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaktsete hoonestusalade kavandamist.

- Kolga-Jaani alevikust maa eraldamine ja liitmine Eesnurga, Odiste ja Taganurga külaga (AJ2, AJ3, AJ4). Alevikus on palju olemuslikult hajaasutusega maad, mille kasutamise põllumajandusmaa juhtotstarbe muutmist planeeringuga ei kavandata. Sisuliselt puudub vajadus sellises keskkonnas detailplaneeringute koostamiseks, milleks alevik on oma piirides vastavalt planeerimisseadusele kaalutlemata.
- **Mustla mets/soo välja arvata alevi koosseisust või ainult ettepanek täpsustada linnalise asustusega ala piire maakonnaplaneeringus?**

4 Planeeringu joonised

Joonis 1.1 Maakasutuse juhtotstarbed. Viiratsi aleviku piirkond

Joonis 1.2 Maakasutuse juhtotstarbed. Mustla aleviku piirkond

Joonis 1.3 Maakasutuse juhtotstarbed. Ramsi aleviku piirkond

Joonis 1.4 Maakasutuse juhtotstarbed. Kolga-Jaani aleviku piirkond

Joonis 1.5 Maakasutuse juhtotstarbed.

Joonis 2.1 KOV tasandil kaitstava objekti ettepanek. Raudna kaitseala

Joonis 2.2 KOV tasandil kaitstava objekti ettepanek. Pärsti park

Joonis 2.3 KOV tasandil kaitstava objekti ettepanek. Tusti metsapark

Joonis 2.4 KOV tasandil kaitstava objekti ettepanek. Juudi kalmistu

5 Planeeringu lisad