



VILJANDI VALLA ÜLDPLANEERING.

Seletuskirja tööversioon 06.04.2020 seisuga

SISUKORD

1 Sissejuhatus.

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

2 Väljakutsed ja ruumilise arengu eesmärgid. 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 püsivalt ühendatud ehitised

2.2 Maakasutuse juhtotstarbed

- 2.2.1 Elamumaad
 - 2.2.1.1 Väikeelamumaa
 - 2.2.1.2 Kortereelamumaa
- 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

x

- 2.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste 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 Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.
- 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
 - 2.3.5.2 Pärsti mõisa miljööala
 - 2.3.5.3 Heimtali-Raudna miljööala
 - 2.3.5.4 Mustla miljööala
 - 2.3.5.5 Väikemõisa miljööala
 - 2.3.5.6 Tohvri 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 normtasemetete kategooriate määramine
- 2.3.14 Korduva üleujutusega alad
- 2.3.15 Raiete tegemise piirangute seadmine.

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

- 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
- 3.2.2 Riigi huvid
- 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:

Sia lisatakse teemaplaneeringute koostamisel või üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamisel viide vastavale planeeringule ja selle kehtestamise aktile. Sisulised muudatused viiakse sisse seaduses ettenähtud aja jooksul planeeringu digitaalsetesse infokihidesse ja seletuskirja koos viidetega vastavalt infokihi tärkandmes ja seletuskirja konkreetse punkti juures.

Üldplaneeringuala ulatus ja asukoht:

Planeeringuala on kogu Viljandi valla haldusterritoorium (Joonis1).

Üldplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja:

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Viljandi Vallavalitsus. Kauba tn 9. Viljandi linn.

Planeeringu koostaja on 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 2.5.0 L-EST97 kordinaatsüsteemis, seletuskiri Microsoft Office kontoritarkvaraga. Planeeringu koostamisel kasutatud digitaalsete alusandmete ja planeeringulahenduse kehtestatud kihtide andmete info on esitatud planeeringu lisades 2.1 ja 2.2.

Üldplaneeringu seletuskirjas eristatakse planeeringuga määratavaid maakasutuse- ja ehitustingimusi, põhjendusi ning selgitusi. Seletuskiri sisaldab viiteid vastava punkti juurde kuuluvate, planeeringuga kehtestatavetele digitaalsetele infokihtidele ja vastupidi, st tärkandmetes on viide seletuskirja vastavale punktile.

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

Üldplaneeringu seletuskirja sinises kaldkirjas on planeeringu koostaja antud täiendavad selgitused käsitlevate teemade raames üldplaneeringu ülesannete ja lahendamist vajavate küsimuste paremaks mõistmiseks ning avalikkuse kaasamiseks. Kehtestatud planeeringust need osad kustutatakse.

2 Väljakutsed ja ruumilise arengu eesmärgid. Asustuse arengut suunavad põhimõtted. Planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused.

Valla arengukavas sõnastatud ruumiline nägemus (valla arengukavas kasutusel sõna „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 nägemus on eelduseks teadlikele juhtimisotsustele, kus asustuse arengut suunavad põhimõtted ja planeeringuga seatavad maakasutustingimused on seatud selle tulevikupildi saavutamiseks. Üldplaneeringuga seatavad maakasutustingimusi tuleb käsitleda meetmetena ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, mis on püstitatud nii Euroopa Liidu, Eesti siseriiklike, kui ka omavalitsuse tasandil vastuvõetud stateegiliste arengudokumentidega.

Planeeringu koostaja selgitused:

See on kindlasti punkt, mis vajab laiapõhjalist diskussiooni, arutelu. Loodan, et üldplaneeringu avalik arutelu seda ka annab. 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

mitmekülgselt vaba aega veeta – ei sobi 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. Sellepärast pole seda otse arengukavast üldplaneeringusse üle toodud. 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. Selle eesmärgiks on vältida ökosüsteemi taastus- ning taluvusvõime piiride ületamist. Ruumilise arengu otsuste tegemisel tuleb ette näha looduskeskkonnale kahjulike mõjude heastamise meetmed.

Väljakutsed.

Rahvastiku vähenemine ja vananemine. See on probleem, mis kaugelt ületab omavalitsuse piirid. Üldplaneering ei ole dokument poliitiliste otsuste tegemiseks sündivuse suurendamiseks, kuid üldplaneeringuga seatavate maakasutustingimuste eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna kujundamise kaudu nende mõjudega parem toimetulemine ja eelduste loomine, et Viljandi vallast ei soovita lahkuda. Nii ei ole käesoleva üldplaneeringu eesmärgiks mitte niivõrd uute ja suurte elamupiirkondade kavandamine, vaid näiteks kahaneva elanikkonnaga piirkonna planeerimise tingimustes olemasolevale asumite elukeskkonnatenuste parem planeerimine ja tagamine.

Ilma ääremaata vald. Ääremaad ei mõõdetata kaasajal enam kilomeetrites kokkulepitud punktist. See on pigem objektiivsetele näitajatele tuginev tunnetus erinevate teenuste olemasolu kohta ja nende kättesaadavuse tagamise kohta ajas. Üldplaneeringu eesmärk ääremaastumise vältimiseks on planeerida optimaalset transpordivõrgustikku, olla valmis erinevateks tehnilisteks lahendusteks andmeside arendamiseks, tagada avalike teenuste olemasolu ja kättesaadavuse mõistlikus kauguses, maakonnakeskuse ja piirnevate maakondade tõmbekeskuste hea kättesaadavus.

Laenuks saadud maa. Üks kaasaja globaalsemaid väljakutseid on kliimamuutuste mõju vähendamine, maa ja kõigi piirkonda iseloomustavate loodusväärtuste kasutamine ilma neid lõplikult ära tarbimata või reostamata. Maa kui piiratud ressurss on meie põlvkonnal saadud laenuks veel sündimata põlvkondade käest. Valla tasandil on kliimamuutuste mõju vähendamise eesmärgi tagamiseks maakasutus- ja kaitsetingimuste seadmine põllumajandusmaale, loodus- ja inimtekkelistele väärtustele. Samuti on eesmärgiks meile ainuomaste väärtuste esiletoomine nagu Võrtsjärv, selle kaitsmine NATURA alana, selle kasutamine ettevõtluses ja puhkemaastikuna.

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.
- 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 koostamise 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.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ei ole lubatud kavandada tegevusi ja ehitisi, millega kaasneb ala jaoks määratud müra normataseme kategooria ületamine.

2.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.

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;
- domineeriva ehitusõiguse taotlemisel, mille põhjuseks võib olla konkreetse piirkonna jaoks mitteomane, sellest oluliselt suurem ehitiste kõrgus ja/või

- ehitisealune pind ja/või nende ehitistega varjatakse vaateid väärtuslikel maastikel või kultuurimälestistele;
- 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 rohelise võrgustiku rohekoridoris, kui jagamise taotlusest nähtub, et sellega lõigatakse rohekoridor läbi või rohekoridori toimimine on olulisel määral takistatud;
 - kui kavandataval ehitusel ja/või tegevusel on eeldatavalt kinnistu piire ületav mõju, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara säilimisele;
 - kui kavandatav tegevus ei ole kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega ja/või lubatud kõrvaotstarbega ja/või ületab lubatud kõrvalotstarvete osakaalu;
 - kui kavandatava ehitustegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise kohustus.
 - põllumajandusmaal käesoleva planeeringuga sätestatud juhtudel (punkt 2.3.7)
 - uute sigalate rajamisel.

Selgitused ja põhjendused:

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramisel on lähtekohaks liitunud omavalitsuste seni kehtinud üldplaneeringud, kus sisuliselt samatähenduslikena on käsitletud erinevaid mõisteid – kompaktala, kompaktse hoonestusega ala, tiheala, tihehoonestusega ala jms. Planeeringu koostaja poolt on analüüsitud rahvaarvu paiknemist ja rahvastikutihedust, varem algatatud detailplaneeringuid, pindalalt väikeste kruntide kogumeid ja sellega seotud huvide ja väärtushinnangute rohkust. Seda eriti kohtades, kus kõrvuti või lähestikku asuvad kontrastsete maakasutuse juhtotstarvetega alad (nt elamu- ja tootmismaad). Samuti on arvestatud kultuuriajaloolisi ja looduslikke aspekte aladel, kus üldjuhul kaasneb kõrgendatud avalik huvi ruumilise arengu kavandamisega. Ruumianalüüs näitas, et ligikaudu 51% kõikidest algatatud detailplaneeringutest asuvad maakonnakeskuse Viljandi linna piirist kuni 3 km raadiuses, millest omakorda rõhuv enamus 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.

Käesoleva üldplaneeringuga on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad tervikuna vähendatud. Samuti on mitmel juhul vähendatud senikehtivate alade suurust.

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

2.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

Selgitused.

Üldplaneeringu üldiseks eesmärgiks on ulatuslikumalt ja 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.

2.1.3.1 Hoone või rajatise kasutamise otstarve.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_sigala_a

- 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.
- Uusi sigalaid ei ole lubatud rajada 3000 m raadiuses detailplaneeringu koostamise kohustusega aladest.

2.1.3.2 Suurim lubatud hoonete arv krundil.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_Harv_a

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on elamukruntide puhul lubatud kuni 4 hoonet. Muude krundi kasutusotsarvete korral hoonete lubatud suurimat arvu üldplaneeringuga ei määrata. Piirväärtuse tingimus iga konkreetse ala ja detailplaneeringu korral määratakse planeeringu koostamiseks väljastatavates omavalitsuse lähteseisukohtades arvestades ala iseloomu ja otstarvet, väljakujunenud olemasolevat olukorda jms.
- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hoonete suurimat võimalikku arvu krundil üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine seal võib toimuda kaalutluse alusel asukohapõhiselt projekteerimistingimuste väljastamisel.

2.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_kalmistu_a, YP_KKtingimus_sigala_a

Kogu valla territooriumil kehtivad üldised põhimõtted ja tingimused:

- Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et maastiku struktuur, väljakujunenud keskkond ja maakasutuse juhtotstarve peavad olema hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks projekteerimistingimuste väljastamisel.
- Ehitiste asukohavalikul tuleb arvestada võimalikult optiimaalset juurdepääsu hoonetele, vältida põhjendamatult uute liikluspindade rajamisega, mis killustavad olemasolevat maakasutust.
- Ehitiste asukohavalikul tuleb arvestada olemasolevat haljastust ja kaaluda alati alternatiivseid asukohti, kui eesmärgi saavutamiseks on võimalik minimeerida kahju loodusele. Omavalitsusel on õigus looduskeskkonnale tekitatud kahju kompenseeriva meetmena nõuda asendusistust valla poolt määratud kohta vms.
- Ehitiste asukohavalikul tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkudega ja uute rajamisel luua eeldused nende ühiskasutuseks.
- Võimalusel tuleb eelistada mahajäetud vanade talukohtade või muude kasutusest välja

langenud hoonestusalade taashoonestamist ja kasutuselevõttu uute alade rajamise asemel.

- Kohtades, kus üldplaneeringuga nähakse ette kergliiklustee rajamine tuleb ehitiste asukohta 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 teekaitsevööndisse 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.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel/ehitusõiguse määramisel aladel, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt kõrge radooniriskiga alad, tuleb projekteerimistingimuste taotlejat sellest projekteerimistingimustega teavitada ning koostatav projekt peab käsitlema radooniohu vältimise meetmeid.
- Rohelise võrgustiku koridoris ja tuumalal on uute elamute ehitamine lubatud tingimusel, et elamute vaheline kaugus on vähemalt 500m.
- Kalmistute ümber selle välispiirist 100 meetri raadiuses ei ole 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.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel kinnisasjadel, kus asuvad vääriselupigad on omavalitsus on kohustatud juhtima maaomanike tähelepanu nende alade olemasolule. Kui maaomaniku taotlus/kavandatud tegevus võib ohustada nende alade hävimist on omavalitsusel tuleb projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringute koostamise käigus seada maakasutustingimusi nende alade säilimise tagamiseks.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndis tuleb tuleb projekteerimistingimustes see välja tuua. Koostatav projekt või planeering peab sisaldama kavandatvate ehitiste müra leevendamise meetmeid.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel korduva üleujutusohuga aladel (p 2.3.14) kehtib igakordne nõue üleujutusega kaasnevate võimalike mõjude käsitlemiseks ehitusprojekti ja meetmete ettenägemine võimaliku keskkonnareostuse vältimiseks.

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.
- Mitteehtusloakohustuslikke hooneid ei ole lubatud kavandada ja rajada väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, kui selle koostamne on ehitusõiguse määramiseks nõuav.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala kehtivad tingimused:

- 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 asukoha määramiseks on omavalitsusel õigus määrata vajadusel kohustuslik ehitusjoon või lubatud ehitusala olemasoleva külatüübi ja hoonestusstruktuuriga arvestamiseks ja kooskõlla viimiseks.
- Hoonete ehitamist vääriselupaikades ei lubata. Vääriselupaikadena käsitletakse maa-alasid EELIS registri alusel (*digitaalsed alusandmed KR_vep_region*)

2.1.3.4 Lubatud suurim ehitisealune pind.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_ehmaht_a

- Ärimaa kruntide ehitusõiguse määramisel on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 70% krundi pindalast, kui projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Ehitusõigusega puhke- ja virgustmaal (P1) on lubatud suurim ehitisealune pind 10% ala kogupinnast.
- Elamumaa kruntidel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on suurim lubatud ehitisealune pind maa-aluseid tehnovõrke arvestamata:

Ala tähis	Suurim lubatud ehitisealune pind
TEH15	15% krundi pindalast
TEH20	20% krundi pindalast
TEH25	25% krundi pindalast
TEH30	30% krundi pindalast

- Elamumaa kruntidel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala on suurim lubatud ehitisealune pind maa-alauseid tehnovõrke arvestamata kuni 3000 m² krundi korral 20% krundi pindalast. Suuremate kruntide puhul üldplaneeringuga ei määrata. Kui ehitisealuse pinna taotlus ületab oluliselt piirkonnale omase, olemasolevate kruntide ehitusmahtu, võib omavalitsus ehitisõiguse määramiseks nõuda detailplaneeringu koostamist (punkt 2.1.2).

- Kui elamumaa otstarbega kruntidel enne üldplaneeringu kehtestamist hoonestatud krundi tegelik ehitisealune pind on suurem, kui üldplaneeringuga lubatud suurim ehitisealune pind, siis hoonete rekonstrueerimisel/laiendamisel võib omavalitsus lubada ehitisealuse pinna suurendamist kuni 20m² ehitisealuse pinna ulatuses tuulekoja, veranda, pesuruumi vms väikesemahuliste hoonete või hooneosade ehitamiseks.

2.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_korgus_a

Kogu valla territooriumil kehtivad tingimused:

- Omavalitsusel on sõltuvalt kavandatava ehitise (sh krundi piirded) otstarbest, asukohast, piirnevate kruntide otstarvestest, 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.
- Aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud, tuleb olemasolevate hoonete laiendamisel ja ümberehitamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada sobivust naaberhoonetega.
- Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ja tootmisettevõtete puhul peab omavalitsus igakordselt tingimusi andes esitama nõuded piirete iseloomu ja kõrguse määramise kohta ehitusprojektis või detailplaneeringuga.
- Õigusliku aluseta püstitatud hoonete seadustamise taotluste korral tuleb omavalitsuse nõudmisel koostada piirkonna kontaktvõõndi olemasoleva hoonestuse analüüs hoone kõrguse sobivuse hindamiseks sellele alale ja vajadusel piirnevate kinnisasjade omanike seisukohtade väljaselgitamiseks.
- Vertikaalplaneerimisel ja projektide koostamisel on sademevee suunamine riigimaanteede kraavidesse lubatud ainult Maanteeameti kooskõlastusel.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kehtivad tingimused.

- Piirdeaedade ja hekkide maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kui konkreetsele alale ei ole detailplaneeringuga kehtestatud või projekteerimistingimustega seatud muud nõuet.
- Aladel DK02, DK06, DK07, DK20, DK27, DK33, DK38, DK42, DK49, DK51, DK52 on uute hoonete püstitamisel või olemasolevate laiendamisel lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast 6,5 m. Juhul, kui seaduslikult püstitatud hoone katuseharja joone kõrgus nimetatud piirkondades on üle 6,5 meetri, siis on hoone laiendamisel ja ümberehitamisel lubatud suurim kõrgus olemasoleva hoone katuseharja joone kõrgus.

Planeeringu koostaja selgitus:

Töös ehitusspetsialistide ettepanekuna. Probleemiks on siiski ruumianalüüsi puudumine DK alade tegeliku olemasoleva hoonestuse kõrguse osas, mille alusel valitud kõrgust põhjendada. Praegu on see piirkondlikult varem kehtinud ÜP nõuete alusel.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala kehtivad tingimused:

- 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 kehtivad põhimõtted ja tingimused:**

- Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ja hoonestuskompleksi vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.
- Avalike hoonete, maastikul domineerivaks kavandatavate hoonete ehitamiseks ja miljöövärtuslikel ning tiheasustusega aladel võib omavalitsus nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.
- Miljöövärtuslikel aladel tuleb lähtuda olemasolevast hoonestusstruktuurist ja hoonemahtudest ning arvestada seda arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste esitamisel vastavalt sellele, milliste väärtuste alusel on ala miljöövärtuslikuks tunnistatud (punkt 2.3.5). Alale iseloomuliku hoonestusstiiliga sobimatute hoonete ehitamine ei ole lubatud. Kui alal läbivalt on tunnetatavad ühesugused haljastuspõhimõtted, siis tuleb seda järgida ka uue haljastuse rajamisel.
- Avatäited - enne 1945 aastat ehitatud hoonetel tuleb säilitada algupärane aknaraamide laius ja impostide jaotus.
- Lubatud ei ole alla 5 kraadised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonetegrupis.
- Projekteerimisel ja uute planeeringute koostamisel tuleb ette näha meetmed, et kavandatud tegevuste elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks ja maakasutuse otstarbega kooskõlas olevat müra normtaset.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel kinnisasjadel, kus asuvad kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objekt/id (punkt 2.3.6) tuleb hinnata kavandatava ehitustegevuse võimalikku mõju sellele objektile. Väljastatavad projekteerimistingimused peavad juhtima tähelepanu sellise objekti olemasolule ja seadma vajadusel arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused nende säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, vaadete avamiseks ja säilitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kehtivad tingimused:

- 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.

2.1.3.7 Ehitusuuringute tegemise vajadus**Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused:**

- Geoloogilise uuringu nõude esitamise korral tuleb seda põhjendada koos selgitusega uuringu eesmärgi kohta.
- Topogeodeetilise alusplaani koostamine on nõutav uue ehitusloakohustusliku ehitise püstitamisel ja laiendamisel, kui muutub ehitisealune pind ja töö iseloom seda nõuab

ning varem koostatud plaan puudub või see ei ole enam nõuetekohane. Muudel juhtudel peab topogeodeetilise alusplaani koostamise nõude projekteerimistingimuste väljastamisel põhjendama.

2.1.3.8 Tehniline taristu

Üldplaneeringuga kehtestatakse üldised põhimõtted ja tingimused:

- Üldistes huvides rajatavad trassikoridorid tuleb eelistatult ja võimaluse olemasolul ette näha avalikus kasutuses olevale maale ja projekteerida maa alla. Võimaluse puudumist tuleb projektis põhjendada.
- Omavalitsus võib anda projekteerimistingimusi või projekteerimiseks oma lähteseisukohad ka juhtudel, kui seadusest tulenev nõue projekteerimistingimuste andmiseks puudub. Selliste tingimuste eesmärk on üldplaneeringu ja arengukava/sektoararengukavade elluviimise tagamine.
- Kuni 2000 m² suuruse krundi moodustamisel on ehitiste teenindamiseks rajatav reoveekanaliseerimine lubatud lahendada ainult imbsüsteemita kogumismahuti või ühiskanalisatsiooni baasil või sellise puhastustehnoloogiaga, kus peale puhastamist keskkonda suunatav vesi Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".
- Mitme krundi peale võib rajada ühise imbsüsteemiga kanalisatsioonilahenduse tingimusel, kui kanalisatsioonirajatisest tulenevad kitsendused ei koorma piirnevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid kinnisasju või nende kitsenduste talumine on nende kruntide omanike poolt kooskõlastatud.
- Võimalusel tuleb vältida tehnovõrkude planeerimist ja projekteerimist maaparandussüsteemi (MPS) maa-alale. Kui seda ei ole võimalik vältida, siis tuleb projektis ja/või detailplaneeringus ette näha meetmed MPS toimimise tagamiseks. Vajadusel tuleb MPS ümber ehitada.

Tingimused taastuvenergia tootmiseks püstitatavatele rajatistele.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_tuul_a

- Tuuleenergia tootmiseks tuleb sobilikuks pidada eelkõige avatud maastike, kus on olemas nii looduslikud eeldused (piisavalt tuult), kui ka tehnilised eeldused (avaliku võrgu vastuvõtuvõime).
- Tuulegeneraatoreid rootori pindalaga üle 200 m² ja/või tuuliku kõrgusega üle 30 m rajamine ei ole lubatud. Tuuliku kõrguseks tuleb arvestada laba kõrgust selle kõige kõrgemas punktis.
- Väiketuulikuid ei ole lubatud rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja 600 m raadiuses nendest aladest.
- Väiketuulikuid ei ole lubatud rajada 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 neljakordne kõrgus;
- Väiketuulikuid ei ole lubatud rajada riiklikel ja KOV tasandil kaitstavatel kaitsealadel, rohevõrgustiku alal, metsamajandusmaal ja puhke- ja virgestusaladel.

- Väiketuulikuid ei ole lubatud rajada avalikult kasutatavatele teedele lähemale, kui kahekordne tuuliku kõrgus tee välimise sõidurea servast.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja üldplaneeringuga määratud miljööväärtulikel aladel ei ole maapinnale (maaraamidele) rajatavate päikeseelektrijaamade (PEJ) püstitamine lubatud (va tootmismaa otstarbega krundid).
- Hoonete varustamiseks päikeseenergiast toodetud elektriga väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala võib kinnistu/ krundi maakasutuse otstarve muutmise vajadust kaalutlemata projekteerimistingimuste alusel maapinnale rajatavaid päikeseelektrijaamu püstitada tingimusel, et jaama projekteeritud aastane tootlikkus ei ületa 1,4 korda kinnistu hoonete aastast elektritarbimist, kuid PEJ võimsusega mitte üle 50kW.

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.

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 (peaaegu) sellisel juhul nimetatud kitsendustest vaba territooriumi osa. Samas vähene praktika üksikute tuulegeneraatorite püstitamise taotluste menetlusel on näidanud avalikkuse vastuseisu nende püstitamiseks juba siis, kui nad asuvad elukondlikkule hoonele lähemal kui 1,5 km.

2.1.3.9 Haljastus ja heakord

Üldplaneeringuga kehtestatakse 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 eksploatatsiooni käigus.
- Ehitusloa väljastamisel alatine tingimus on kohustada jäätmevaldajat korraldama jäätmete üleandmise jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud

jäätmekäitlejale.

- Kalmistute ümbruses tuleb säilitada kaitsehaljastuseks sobiv puittaimestik. Vajadusel tuleb koostada dendroloogiline hinnang, millega määratakse üksikpuude või kalmistuosade loodusväärtus.
- Üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal (punkt 2.1.5) tohib üksikpuid (välja arvatud viljapuud) raiuda kohaliku omavalituse loa alusel. Loa andmise tingimused ja korra kehtestab kohalik omavalitsus.
- 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.

2.1.3.10 Liikluskorraldus

Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused:

- Elamumaa kruntidel tuleb parkimine lahendada krundisiseseelt. 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. Korterelamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba (ilma väravate, tõkkepuuta) juurdepääs. (vt seletuskiri punkt 2.5.1)
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul projekteerida väljapoole riigitee transpordimaad. Kui üldplaneering ei ole täpselt määranud kumbale poole maanteed perspektiivsena jalgratta- ja jalgteed rajatakse, või ilmnevad asjaolud, mis ei võimalda üldplaneeringuga kavandatud poole ehitada, siis projekteerimistingimused selliste teede rajamiseks tuleb anda avatud menetluse kaudu.
- Avalikult kasutatavate uute teede vajadusteks määratav maa peab olema piisav, et mahutada sinna ka tehnilise taristu trassikoridorid.

2.1.4 Hajaasustusega alad.

Hajaasustusega alana tuleb planeeringus mõista kogu valla territooriumi, v.a. punktides 2.1.2 ja 2.1.5 nimetatud alad.

2.1.5 Tiheasustusega alad

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tiheas_a

Peamised küsimused:

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

Kas on vaja määrata tiheasustusala maareformi seaduse mõistes, looduskaitseaduse mõistes, mingi muu seaduse mõistes?

Vaja defineerida mõiste.

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega alad:

- Kolga-Jaani alevikus (TA1).
- Mustla alevikus (TA2).
- Ramsi alevikus (TA5).

- Viiratsi alevikus (TA8)

Tiheasustusega aladeks looduskaitseaduse tähenduses määratakse:

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

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 sellistel aladel on sisuliselt lõppenud. Looduskaitseaduse 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.

Tiheasustusalaks määratud Mustla alevik ja Kolga-Jaani alevik on maakonnaplaneeringus määratletud kohaliku keskusena.

2.1.6 Krundi minimaalsuuruse määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_MINkrut_a

Võtmeküsimused:

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:

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				

* Iga järgneva sektsiooniga lisandub krundi suurusele 600 m²;

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

- ühe üksikelamu või ühe paarismaja ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks on lubatud krundi minimaalsuurus 5000 m², mille juures tuleb arvestada üldiseid tingimusi krundi moodustamiseks.
- Kaalutusotsuse alusel võib omavalitsus keelduda katastriüksuse jagamisest alla
- 10 000 m² suurusega elamumaa krundiks.

Selgitused ja põhjendused.

Krundi minimaalsuuruse nõuete tingimuste seadmise aluseks on planeeringu koostaja poolt teostatud olemasoleva krundistruktuuri ruumianalüüs (seisuga 01.07.2018). Ruumianalüüs näitab, et ca 55% kõigist elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega kruntidest detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on väiksemad kui 2000 m² ja ligikaudu 88% elamumaa sihtotstarbega kruntidest väiksemad kui 5000 m². Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on alla 5000 m² suurusega elamumaa kruntide osakaal ligikaudu 30% ja kuni 1 ha suuruste kruntide osakaal ligikaudu 58%. Ainult 4% elamumaa sihtotstarbega katastriüksustest on suuremad, kui 2,0 ha. Viimaste hulgas on peamiselt tegemist maadega, mis on antud munitsipaalomandisse elamumaa otstarbel, aga planeeringut koostatud ja selle alusel krunte moodustatud ei ole.

2.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ORME_p

Üldplaneeringuga seatakse tingimused:

- Keelatud on olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamine roheline 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.

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), millele on koostatud keskkonnamõju eelhindang (OÜ Hendriskon & Ko, töö 2013/14) ja riskianalüüs (Eesti Ohutus OÜ, 2016). Üldplaneeringut tuleb käsitleda ORME asukohavalikuna. Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri ja kriteeriumid on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusega nr 102. Ohuala ulatus määratakse majandus- ja [taristuministri määruse](#) alusel.

2.1.8 Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kaldaehitis_p

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste asukohti ja üldiseid ehituslikke tingimusi üldplaneeringuga ei määrata.

Selgitused ja põhjendused.

Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste rajamine on lubatud ainult seaduses sätestatud juhtudel, tingimustel ja korras. Selliste ehitiste ehitamise soovi korral selgitab omavalitsus välja projekteerimistingimuste andmise või detailplaneeringu koostamise vajaduse ja sätestab konkreetsed ehituslikud tingimused

vastavalt siis kas väljastatavates projekteerimistingimustes või kehtestatud detailplaneeringuga.

2.2 Maakasutuse juhtotstarbed

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maakas_a

Selgitused

Maakasutuse juhtotstarbe all tuleb mõista üldplaneeringuga määratavat maa-ala kasutamise valdava otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtotstarvete piirid täpsustatakse vajadusel projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade andmisel.

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 ja sellele võib ehitada kõrvalotstarbega kooskõlas olevaid ehitisi. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist käsitletakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena, millega kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus. Ulatuslikkuse määra hindaja on kohalik omavalitsus. Maakasutuse juhtotstarbed ja lubatud kõrvalotstarbed on koondtabelina esitatud lisas 5.

Maa-alad, kus üldplaneeringu joonisel maakasutuse juhtotstarve ei kajastu (nn „valged alad“) ei tähenda, et maakasutusel otstarve puudub. Selliseid alasid tuleb mõista aladena, kus üldplaneeringuga ei ole maakasutustingimusi ja/või kaitsetingimusi määratud või seatud tingimused kehtivad üldistena kogu planeeringualal. *(Näide: kõiki põllumajandusmaid joonisel ei kajastata, kuid põllumajandusmaadele hoonestamisel kehtib üldine tingimus terviklikkuse tagamiseks võimalikul suures ulatuses.*

Põllumajandusmaadena käsitletakse aga maid vastavalt katastrisse kantud kõlvikule või ETAK andmekogule, kui planeeringu enesega ei ole alale määratud muud otstarvet).

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.

Üldplaneeringuga määratud tingimusi arvestades võivad elamumaal asuda ka äri- ja tootmisotstarbelised ehitised või hooneosad. Elamute teenindamiseks vajalike tehnorajatiste juurde eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas ehitise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus maakasutuse juhtotstarbega.

2.2.1.1 Väikeelamumaa (E) on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute, suvilate ja aiamajade ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamiseks ettenähtud maa.

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

Elamumaa arendamise üldised eesmärgid ja tingimused väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on elamumaade arendamise üldiseks eesmärgiks olemasoleva hajaasustusega krundistruktuuri säilitamine ja uute suurte elamuarendusalade loomise vältimine.
- Tuleb arvestada hajaasustusele omase elukeskkonna ajaloolise kujunemislooga, mille keskmes on väikesed majandusüksused - talusüdamed eluhoonetega, koos nende juurde kuulunud tootmishoonetega, nagu aidad, küünid, laudad jms. Sellest tulenevalt on lubatud ettevõtluskeskkonna otstarbega ehitised olemasolevatel ja uutel elamumaa kruntidel tingimusel, et nende funktsioon ei hakka domineerima elamumaa üle ja ei oma tunnetatavat kinnistupiiriülest mõju. Selliste ehitiste alune ja nende teenindamiseks vajaliku maa pindala ei või ületada 25% väikeelamumaa pindalast.
- Eesmärk on säilitada ja luua võimalikult suurt kõrghaljastuse osakaalu, mis liigendab maastikku, sulandab elukeskkonda loodusega ja suurendab selle ala bioloogilist mitmekesisust.
- Eesmärk on soodustada väikeelamumaal lähestikku asuvate majavalduste ühise taristu loomist, nagu ühised lokaalsed omapuhastid või puurkaevud.

Elamumaa arendamise üldised eesmärgid ja tingimused detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on elamumaade arendamise üldiseks eesmärgiks kompaktsuse suurendamine, olemasoleva krundistruktuuri tihendamine ja tühjalt seisvate maa-alade kasutuselevõtt. Eesmärk on üldplaneeringuga määratud aladel elamumaa kruntide suurem sidustamine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Määratud aladel ka kaugküttevõrguga.
- 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 kõrvalfunktsiooni 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 kruntide moodustamise osakaaluga kuni 10% ala maakasutuse juhtotstarbest näiteks kergliiklustee, üldkasutatava haljasala, mänguväljaku jms rajamise eesmärgil.

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. Lubatud kõrvalotstarbed on E, EK, ÜV, ÜT, ÜH, LT. Hooldekodude ja muude sotsiaalteenuseid pakkuvate hoonete ehitamisel ärimaa juhtotstarbega maale ning nende teenindamiseks kruntide moodustamine

ühiskondlike ehitiste katastriüksuse sihtotstarbe määramine ei ole vastuolus ärimaa juhtotstarbega sõltumata nende osakaalust.

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

Üldplaneering arvestab maakonnaplaneeringus kehtestatud ruumilise arengu suundumusega ettevõtluse arendamiseks suuremate keskasulate mõjualades ja näeb ette tööstusparki arendamist Viljandi linna vahetus läheduses (Mäelküla tööstuspark).

Tootmismaa eristatakse üldplaneeringus:

- TT – tootmismaa alad, mille tootmise iseloomu üldplaneeringuga ei täpsustata.
- TTE – eriotstarbelised tootmismaad, mis lubatud ainult päikeseelektrijaamade rajamise eesmärgil.

Tingimused tootmismaa juhtotstarbega aladel:

- Ettevõtluse paindlikuks arendamiseks on tootmismaal lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon selle osakaalu määramata. Ärimaa krundi moodustamisel tootmismaa juhtotstarbega alal peab arendaja arvestama tootmismaa määratud mürakategooriaga. Vajalikud meetmed võimaliku müra vähendamiseks tuleb ette näha ja kulud kanda ärimaa krundi moodustajal.
- Tootmismaa otstarbega krundi moodustamisel tuleb selle ehitusõiguse määramisel arvestada tootmisprotsessi võimaliku kinnistupiiriülese mõju ulatusega piirnevatele aladele ja ümbritsevatele keskkonnale tervikuna ning ette näha meetmed selle mõju vähendamiseks.

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. Lubatud kõrvaotstarbed on Ä, LT

Üldplaneeringuga 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 jäätmekäitluseehitiste maa, nagu jäätmete vastuvõtmiseks mõeldud jäätmeaiad, kus ei toimi nende jäätmete püsivat ladestamist. Samuti reoveepuhastite alused maad. Planeeringuga kavandatakse jäätmekäitluskohad vt punkt 2.3.10

2.2.2.5 Põllumajandusmaa (MP) on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav haritav maa ja loodulik rohumaa. Kasutatav ei tähenda ainult käsitletaval hetkel kasutuses olevat maad, vaid ka tegevusetuse tulemusel sööti jäetud maad ja võsastunud haritavaid maad, kui võrade liituvus on väiksem, kui 30%.

Üldplaneeringu joonistel kajastatakse ainult selliseid põllumajandusmaa massiive, mida on defineeritud väärtusliku põllumajandusmaana ja millele on seotud väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused (punkt 2.3.7) või osaliselt või tervikuna detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel asuvad põllumajandusmaad, mis on ette nähtud näiteks aiandusega tegelemiseks.

Tingimused põllumajandusmaa juhtotstarbega aladel:

- Üldine tingimus ehitiste rajamisel peab olema võimalikult suures osas põllumajandusmaa terviklikkuse ja säilimise tagamine.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale kehtestatud kasutustingimused vt punkt 2.3.7

2.2.2.6 Metsamajandusmaa (MM)

Metsamajandusmaana tuleb üldplaneeringus mõista maakatastrisse metsamaa kõlvikuna kantud maad ja Eesti topogaafilises andmekogus puistuna defineeritud alasid, kui sellele alale üldplaneeringu endaga ei ole antud/kavandatud muud otstarvet.

Metsamaad üldplaneeringu joonistel ei kajastata, välja arvatud juhul, kui võib olla tegemist asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohutuse vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmisega (punkt 2.3.15) või metsamaaga detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või puhke- ja virgestusmaaga.

2.2.3 Üldise ja avaliku huviga maad.

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, hoolekandeesutused, kalmistud jne).

Üldised tingimused üldise ja avaliku huviga maa kasutamisel ja hoonestamisel:

- Üldise ja avaliku huviga maadel kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb alati tagada ja määrata liikumisvõimalused ja juurdepääsud puuetega inimestele. Tuleb käsitleda sidusust olemasolevate või kavandatavate jalg- ja jalgrattateedega ning ühistranspordipeatustega.
- Parkimine üldise- ja avaliku huviga maadel tuleb tagada hoonestusega samal krundil või selleks otstarbeks moodustatud eraldi krundil. Erandi saab omavalitsus anda kaalutusotsusega, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära, kaitseriimi jms. Käsitleda tuleb ja näidata jalgrataste hoiualad ja elektriautode ladimispunktid.
- Moodustatavate kruntide suurus, lubatud suurim ehitusalune pind, kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

2.2.3.1 Valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV)

Valitsus-ja ametiasutuste maa on kohaliku omavalitsuse, riigiasutuste ja/või välisriigi esinduste administratiivhoonete alune maa. Lubatud kõrvaotstarbed on E, Ä, ÜT, ÜH, LT.

2.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maa (ÜT)

Tervishoiu- ja sotsiaaltoetluste maa on haigla, perearstikeskuse, tugikodu, polikliiniku, päevakeskuse, hooldekodu jms hoonete maa-ala. Lubatud kõrvaotstarbed on E, Ä, ÜH, P, HP, LT kasutusotstarbe määrast sõltumata.

2.2.3.3 Haridus- ja kultuuriasutuste maa (ÜH)

Haridus- ja kultuuriasutuste maa on koolide, lasteaedade, külamajade, kultuuri- ja seltsimajade alune maa. Lubatud kõrvaotstarbed on ÜV, ÜT, P, HP, LT kasutusotstarbe määrast sõltumata.

2.2.3.4 Sakraalhoonete maa (ÜS)

Sakraalhoonete maa-ala on kirikute ja kogudushoonete maa-ala. Lubatud kõrvalotstarbed on HP, K.

2.2.3.5 Puhke- ja virgestusmaa (P)

Kehtestatavad igitaalsed infokihid: YP_rand_a, YP_suplus_p, YP_tingimus_jetid_a

Planeeringu koostaja selgitused:

Peamised küsimused:

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

Kus on ja kuidas tagada vajadusel neile aladele juurdepääsud?

Millised maakasutustingimused on vaja seada?

Üldplaneeringuga määratakse puhke- ja virgestualad, eristatakse need ehtusõiguse alusel ning määratakse maakasutustingimused:

- P1 – hoonete ehitamise õigusega alad. Lubatud on arendada majutus-, teenindushooneid ja –rajatise ning puhkemajanduslikke atraktsioone juhul, kui need ei kahjusta Natura 2000 elupaiku ega kaitsealuste liikide populatsioone, väärtuslikke maastikke, looduslikke pühapaiku ja roheline võrgustiku alasid.
- P2 – hoonete ehitamise õigusega alad. Lubatud on puhkeväärtust toetavate ja seda väärtust lisavate rajatiste püstitamine (nt kiiged, riitevahetuskabiinid supluskohtades, pargipingid, välidrenažöörid jms)
- 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.
- Üldplaneeringuga määratakse supelranna alaks Vaibla puhkeala supelrand.

Lubatud kõrvalotstarbed puhke- ja virgestusmaal on Ä, ÜT, ÜH, HP, LT.

Selgitused ja põhjendused:

Üldplaneeringus käsitletakse puhke- ja virgestusmaana eelkõige olemasolevaid, kogukondlikus kasutuses olevaid küla- ja spordi/mänguplatse, loodus- ja kultuuriväärtusega puhkealasid. Looduslike puhkealadena kõige laiemas tähenduses tuleb mõista rohevõrgustikku, üldkasutatavaid haljasalasid ja veekogusid koos kallasrajaga. Puhke- ja virgestusaladena toimivad ka nt kergliiklusteed, matkarajad ja supluskohad, kuid need ei anna maakasutusele tervikuna puhkeala juhtotstarvet. Nende kasutamisel tuleb eeldada maaomaniku poolsete regulatsioonidega selliste kohtade kasutamisel.

Kõigil planeeringus kajastatud supluskohtadel (va Vaibla ranna-ala) ei ole tagatud nõuded supluskoha asutamisele, suplusvee seirele ja selle kvaliteedi hindamisele. Omavalitsuse eesmärk on siiski enamkasutust leidvate supluskohtade juurde veeohutuspüstakute rajamine ja kokkuleppel maaomanikega juurdepääsude tagamine (punkt 3.1.2).

Olemasoleva puhke- ja virgestusalana tuleb üldplaneeringus käsitleda ka Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringuga määratud veemootorspordiala keset järve, piki maakonna piiri, randumisega Maltsa külas Arumetsa puhkealale.

2.2.3.6 Haljasala- ja parkmetsa maa (HP)

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

2.2.3.7 Kalmistumaa (K)

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

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?

Riigikaitsemaa on riigikaitsealise hoone või rajatise maa.

2.2.3.9 Sisekaitsemaa (RS)

Sisekaitsemaana tuleb planeeringus mõista ajaloomälestusmärkide ja ausammaste alust maad, üldjuhul eraldi selle juurde moodustatud krundil. Sellise krundi maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja kõrvalotstarbed ei ole lubatud.

2.2.3.10 Teemaa (LT)

Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_transp_tee_j

Teemaa on liiklemiseks vajalike maanteed, tänavate, kõnniteede, viaduktide, bussipeatuste, parkimisplatside jt. liikluseks vajalike rajatiste maa.

Kehtestatavas digitaalses kihis kajastatakse ainult uusi planeeringuga kavandatavaid teid ja kehtestatud detailplaneeringutega ette nähtud teid, mida ei ole veel valmis ehitatud.

2.2.3.11 Raudtee maa (LR)

Raudtee maana tuleb üldplaneeringus mõista raudtee alust ja raudtee teenindamiseks vajalikku maad. Olemasoleva raudtee aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa laiendamist üldplaneeringuga ei kavandata.

2.2.3.12 Sadama maa (LS)

Sadama maana tuleb üldplaneeringus mõista veesõidukite sildumiseks ja sadamateenuste osutamiseks kasutatavat maa- ja veeala koos selle juurde kuuluvate ehitiste ja rajatiste aluse maaga. Sadamamaal lubatud kõrvalotstarve: Ä

Üldplaneeringuga seatavad tingimused vt p 2.5.5

2.2.3.13 Lennuvälja maa (LL)

Lennuvälja maa all tuleb üldplaneeringus mõista õhusõidukite saabumiseks ja väljumiseks vajalikku maa-ala koos selle juurde kuuluvate ehitiste ja rajatistega.

Olemasoleva lennuvälja laiendamist üldplaneeringuga ei kavandata.

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 Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_veehaare_a (praegu objektid puuduvad)

Selgitused.

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Olemasolevaid põhjaveehaardeid käsitletakse üldplaneeringus keskkonnaregistri andmete alusel.

Üldplaneeringuga kehtestatakse

- 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.
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel on omavalitsusel kohustus projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute lähteseisukohtade väljastamisel kaaluda veekaitsemeetmete seadmise vajadust ja õigus selle eesmärgiga tingimusi seada.

2.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ekv_a

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.

Üldplaneeringug kehtestatakse

- 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 6.1). Ettepanek lähtub olemasolevast olukorrast, väljakujunenud piirides hoonestusalast, kus hooajalise kasutusega aiandusühistu 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.
- vähendada Võrtsjärve ehituskeeluvööndit Ulge puhkeala katastriüksuse (32802:003:0001) piirides 30 meetrini põhikaardile kantud veepiirist. (joonis 6.2) Tegemist on ajalooliselt puhkealana kasutusel olnud piirkonnaga, millele üldplaneeringuga määratakse puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek arvestab olemasolevate hoonete kaugust veepiirist ja teed. Taotletavale ehituskeeluvööndi vähendamise alale ei ulatu Võrtsjärve hoiuala (KLO2000173). Nimetatud alal ega selle läheduses ei ole leitud I ja II kategooria kaitsealuseid liike. Küll aga on leitud alal III kategooria kaitsealuseid liike: *Cottus gobio* (võidas), *Misgurnus fossilis* (vingerjas), *Cobitis taenia* (hink). III kategooria liigid on suhteliselt tavalised, kuid nende arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine. Kuna tegemist on ajalooliselt puhkealana kasutusel olnud piirkonnaga, siis võib eeldada, et nimetatud liigid on juba kohastunud antud alal tekkinud elutingimustega ja puhkeala arendamine ei avaldaks eeldatavalt olulist negatiivset mõju liikidele ja nende elupaikadele.

- vähendada Holstre järve (VEE2090400) ehituskeeluvööndit määratud alal munitsipaalmaal 15 meetrini põhikaardile kantud veepiirist spordirajatiste, puhke ja virgestusala arendamiseks (joonis 6.3).
- vähendada ja suurendada Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndit Vaibla külas (joonis 6.4) määratud ulatuses kuni Vaibla teeni (tee reg. nr 3280001) . Nimetatud teega piirneb ka Võrtsjärve hoiuala (KLO2000173). Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise alale Võrtsjärve hoiuala ei ulatu. Samuti ei asu vähendamise taotlusega alal kaitstavaid loodusobjekte. Ehituskeeluvööndi vähendamine eeldatavat olulist negatiivset keskkonnamõju ei põhjusta. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek arvestab olemasolevat hoonestust hooajaliselt või aastaringsest kasutataval elamumaal ja puhkeotstarbelisel ärimaal.

2.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kov_kaitse_a, YP_kov_kaitse_p

Üldplaneeringuga kehtestatakse

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

Selgitused ja põhjendused

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 4.1)** Raudna tehisjärv on suurepärane näide oskuslikult korrastatud karjäärilast. Kaitseala territoorium on rändepeatus-, pesitsus- ja toitumiskohaks II ja paljudele III kategooria kaitsealustele linnuliikidele (loendatud on ~26 liiki linde). Ala on veelindudele sobiv haudeala, kusjuures selle mahutavus on tunduvalt suurem looduslikust alast. Väikesel maa-alal paikneb või peatub suhteliselt palju liike, mistõttu on sellel suur tähtsus maakonna linnuliikide uurimise seisukohalt. Kaitsealused loomaliigid: hallpõskpütt (*Podiceps griseigena*), Kühmnokk-luik (*Cygnus olor*), väiketüll (*Charadrius dubius*), tutikas *Philomachus pugnax*, mustviires (*Chlidonias niger*), väikekajakas (*Larus minutus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), kaldapääsuke (*Riparia riparia*), harilik kärnkonn (*Bufo bufo*), tiigikonn (*Rana*

lessonae). Kaitsealused taimeliigid: Kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*), kuradi sõrmkäpp (*Dactylorhiza maculata*). Kaitseala linnustikku võib ohustada jahipidamine. Probleemiks võib osutuda linnujaht sügise rände ajal. Veel võib linnustikku ohustada pesitsusperioodil ujuvvahenditega liikumine. Raudna kaitseala moodustati Pärsti Vallavolikogu 2. juuni 1994. a määrusega nr 32 «Looduskaitseala moodustamine» linnustiku kaitseks. Kaitseala pindala on 30,1 ha. Vabariigi Valitsuse 04.07.2019 määrusega nr 60 „Raudna looduskaitseala kaitse alt välja arvamine“ on riikliku looduskaitse otstarbekuse puudumise tõttu Raudna looduskaitseala arvatud looduskaitse alt välja.

- **Pärsti külas Pärsti mõisa park (KK2, joonis 4.2)** Pärsti mõisapark on rajatud 18. sajandi lõpus ning see laiendati 19. sajandi algupoolel suurejooneliseks järvedega pargiks. Suure 15,6 ha mõisapargi kujunduses on Viljandimaa parkidele omaselt maksimaalselt ära kasutatud looduslikke tingimusi, arvestatud reljeefi ja lähedalasuvate Veskijärve ja Kuuni järvega. Veekogude kallastel kasvavast puistust on kujundatud looduspark. Oma kujunduselt on Pärsti park vabakujuline. Häärberi esine ala moodustab aasa, mis ümbritseb ringtee ja kus paiknevad puud rühmadena. Pärsti park on üks liigirikkamaid parke Viljandi ümbruses. Pärsti pargi puistu puhul on tegemist Eesti parkidele omaste puuliikidega. Peamisteks puuliikideks on harilik vaher (18,9%), harilik pärn (14%), harilik tamm (13,7%), harilik saar (8,1%) ja harilik jalakas (6%). Põlispuud on puistus märgatavad, kuid palju on ka isetekkelisi noori vahtraid. Võõrpuuliigid paiknevad põhiliselt häärberiesisel alal ja dendraariumis – näiteks ebatsuuga, hall nulg, amuuri korgipuude rühm, mandzuuria päklikipuu, hariliku saare leinavorm, hõbepappel, kollane kask, mägivahtra punaselehine vorm, kuradipuu ja hiigel-elupuu. Pargist on leitud II kategooria kaitsealuseid liike - põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssoni*) ja veelendlane (*Myotis daubentoni*). Pärsti pargis on vanu õõnsustega puid, mis on elupaigaks erinevatele lindudele. Pargis pesitsevad rohevint, metsvint, musträstas, hallrästas, laulrästas, sinikael-part, puukoristaja, rasvatihane, must-kärbsenäpp, kuldnokk, leevike, aed-põõsalind, põldvarblane, linavästri jt. Limustest on pargis võsavöötigu ja kiritigu. Pärsti park on endine kaitsealune park, mis võeti kaitse alla 29.03.1958 Viljandi Rajooni TSN TK otsusega nr „Looduskaitse organiseerimisest Viljandi linnas ja rajoonis“ maastikukaitsealana, mille kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Vabariigi Valitsuse 4. oktoobri 2018. a määrusega nr 95 "Viljandi maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine" on Pärsti mõisa park riikliku kaitse alt välja arvatud. Pärsti mõisa park on kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 tunnistatud kultuurimälestiseks.
- **Tusti külas Tusti metsapark (KK3, joonis 4.3)** Tusti metsapark on rajatud väikese, kuid maalilise mõisapargina. Park on rajatud koos hoonetega 19. sajandi II poole algul, hiljem on parki täiendatud. Keskmise suurusega 4.4 ha park paikneb Tänassilma jõe ürgoru kaldanõlvakul ning orgu suubuva oja sätkorus ja sellele ojale paisutatud järve kallastel. Park on Viljandimaale tüüpiline regulaarsete

elementidega ja mitmeosaline. Esiväljak on väike, ümbritsetud poolkaare kujuliselt pärnadega. Tagaväljak on olnud avar, avatud vaatega maalilisse jõeorgu. Pargi põhiosa on vabakujuline küllaltki suletud puistu, mis jätkub parkmetsana piki paisjärve. Pargi lääneosas on säilinud osa põetud pärnade alleest. Park on keskmise liigirikkusega, peapuuliik on harilik saar ja pärn. Peahoone läheduses on mõned stiilsed okaspuude rühmad: kuusk ja lehis, kontrastiks kased ja pärnad. Pargiruum on vähenenud nõukogude ajal pargi äärealadele ehitatud hoonete tõttu. Säilinud on esiväljaku puudegrupid ning oru veerudel olev metsapark, mille peapuuliik on saar. Suurema osa puistust moodustab saare ja jalaka järelkasv. Osa põlispuudest on tormide tõttu väljalangenud. Lihtsal pargiväljakul on aktsendiks jäme pappel (ümbermõõt 364 cm; *Populus* sp) ning oru põhjas kasvab märkimisväärne künnapuu (ümbermõõt 486 cm; *Ulmus laevis*). Teadaolevatel andmetel ei ela pargi territooriumil olulisi kaitsealuseid liike. Tusti metsapark (endise nimega Tusti kooli park) võeti kaitse alla 29.03.1958 Viljandi Rajooni TSN TK otsusega nr „Looduskaitse organiseerimisest Viljandi linnas ja rajoonis“ maastikukaitsealana. Vabariigi Valitsuse 4. oktoobri 2018. a määrusega nr 95 "Viljandi maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine" on Tusti metsapark loodusobjektide hävimise või nende looduskaitseväärtuse kadumise tõttu riikliku kaitse alt väljaarvatud. Tusti mõisa park on kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 tunnistatud kultuurimälestiseks.

- **Vana-Võidu külas Juudi kalmistu (KK4, joonis 4.4)** Kalmistu on asutanud kohalik juudi kogukond u 1880. aastatel. Tegemist on ainsa Viljandi maakonnas asuva juudikalmistuga. 1938. aastal suurendati kalmistut kalmistu lääneküljel, viidi läbi pühitsemine. Uuele kalmistuosale ei maetud enne sõda kedagi. Saksa okupatsiooniajal, 1941. aastal, kalmistut rüüstati. Hauakivid lükati kalmistu tagumisse nurka kokku. 1946. aastaks suutis kogudus kalmistu enam-vähem korda seada, ehkki kõiki hauakive ei osatud-teatud endistesse asupaikadesse tagasi paigutada. Hiljem on vanu kalmutähiseid aeg-ajalt parandatud. 1960. aastal maeti kalmistule ainus eestlane, juuditariga abiellunud Karl Peterson. 1941. aastal fašistlike okupantide poolt mõrvatud Viljandi Juudi koguduse 29 liikme mälestuseks on paigaldatud kalmistule mälestuskivi (kivi paigaldamise aeg ei ole teada). Kalmistu ise on korras ja puhas. Hauatähised on terved ja ilusad. Kalmistul on hauakaste, päitsiseinu ja paar sepisaeda,. Enamuse tähistest moodustavad hauasambad, aga on ka hauakive. Tekstid on enamasti dubleeritud eesti keelde, kuid leidub ka mitmeid heebreakeelsete kirjadega sambaid. Peale Taaveti tähe motiivi on sammastel kasutatud menora kujutist. Kalmistu tagumises pooles on ühishaud 1941.a. hukkunute nimedega.
- **tammepuu (KK5) Vardja külas** Sooba-Tõnise katastriüksusel 89801:001:0300, ligikaudne asukoht koordinaatidel 593834; 6466190. (Looduskaitse Nõukogu 28.03.1938 otsuse nr 409 alusel on tamm olnud kaitse all aastatel 1938 – 1940) Kaitse alla võtmise hetkel oli tamme ümbermõõt 1,94 m, kõrgus 14 m ja võra laius 7 m. Otsuse järgi oli kõikide kaitse alla võetud puude mahavõtmine, koorimine, okste murdmine ja igasugune vigastamine ja kahjustamine keelatud.

2.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaartmaastik_a

Selgitused ja põhjendused

Väärtuslikke maastikke käsitletakse üldplaneeringus maakonnaplaneeringuga kehtestatud ulatuses, kus kehtivad maakonnaplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused.

Väärtuslike maastike 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)

Maastiku üksikelemendina tuleb üldplaneeringus mõista kõiki looduslikku päritolu objekte või inimtegevuse tulemusena valminud rajatisi, 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.

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. Vääriselupaiku käsitletakse planeeringus EELIS andmebaasi alusel

Digitaalsed alusandmed: KR_vep_region

Kauni vaatega teelõike kajastatakse üldplaneeringus maakonnaplaneeringuga kehtestatud ulatuses. Oma olemuselt võib selliseid teelõike (sageli) pidada 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 alusandmed: kauni_vaatega_tee_Polyline

2.3.5 Miljööväärtuslikud alad

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaartmiljoo_a

Selgitused ja põhjendused.

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 määramise 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 *looduskaitseaduse* 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. 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.

Väärtuste määramise 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.)

Üldplaneeringuga määratakse järgmised miljööväärtuslikud alad:

- Jämejala miljööala (M1),
- Pärsti mõisa miljööala (M2),
- Heimtali-Raudna miljööala (M3),
- Mustla miljööala (M4),
- Väikemõisa miljööala (M5),
- Tohvri miljööala (M6)

Miljööväärtuslikel aladel kehtivad üldised tingimused.

- Maakasutus- ja kaitsetingimuste seadmine võib toimuda projekteerimistingimuste või vajadusel detailplaneeringute kaudu ainult vastavalt sellele, millise väärtuse alusel on ala miljööväärtuslikuks tunnistatud.
- Üldiseks ehitistega seonduvaks tingimuseks miljööväärtuslikel aladel on olemasolevate ehitiste säilitamine, originaali järgiv korrastamine. Olemasolevate hoonete laiendamine või uute hoonete püstitamine peab olema põhjalikult kaalutletud, paikkonna väljakujunenud hoonestusega harmoneeruv.

2.3.5.1 Jämejala miljööala (M1, Joonis 8.1)

Väärtuste tüübid:

LV- üks maakonna liigirikkamaid parke

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 Psühhiaatriaiahaigla 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. Introdutseeritud liikide rohkuse tõttu võib parki nimetada dendropargiks ja ühtlasi Viljandimaa üheks liigirikkamaks. (Sarikas, 2003)

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

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

2.3.5.2 Pärsti mõisa miljööala (M2, joonis 8.2)

Väärtuste tüübid:

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 reservaalal (Pärsti mõis). Ala väärtuse keskmeks asub 1872. aastal valminud historitsistlik Pärsti mõisahooned 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;
- Puhke- 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.

2.3.5.3 Heimtali-Raudna miljööala (M3, joonis 8.3)

Väärtuste tüübid:

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 vaatesihti. 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.

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 viljapuuaias kivipiirete vahele ega riigimaantee ja aia vahele.
- hooldada Heimtali mõisaparki ja puiesteid;

2.3.5.4 Mustla miljööala (M4, joonis 8.4)

Väärtuste tüübid:

KAV – Mustla peatänav

Mustla miljööala asub maakonnaplaneeringuga määratud maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Mustla linn) ja erandina määratud linnalise asustusega alaks.

Mustla tekkis teede ristumiskohta 19. sajandi lõpus, mil mõis ja kirikumõis hakkasid kõrtsi ümbrusesse krunte müüma. 19. ja 20. sajandi vahetusel sai Mustlast Tarvastu kihelkonna keskus. Aleviõigused anti Mustlale 1. jaanuarist 1927 ja linnaõigused 1938. aastal, mis kehtisid kuni 1979. aastani. Peale seda sai Mustlast alevik.

„Neli tegurit on ta loonud – mõis, kirik, wallamaja ja kõrts. Alewi elu- ja äritsentrumiks on kujunenud Posti tänav. Siin asuvad kõik kauplused, turg, pangad, kõrtsid, walla- ja alewiwalitsused, postkontor. seltsimaja ja suur enamus töökodadest. Teised tänavad ümbritsesed teda oma aegade rohelisusega on nagu kaunistuseks.“ (ajaleht Sakala 27.08.1937).

Eeltoodud lõiguga on sisuliselt määratletud ala, mille kaudu Mustla miljööväärtusi defineerida. Tänapäeval on siiski palju sellisest algupärasest maa-alevi miljööst ohvriks toodud muudetud fassaadide, akende jms.

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- Olemasolevate hoonete renoveerimine/rekonstrueerimine ja juurdeehituste tegemine on lubatud ainult vastavalt nende hoonete algsele stiilile hoone arhitektuurset algideed rikkumata.
- Säilitada ja taastada 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 miljööala (M5, joonis 8.5)

Väärtuste tüübid:

KAV – arhitektuurset huvitav ajalooline hoone

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 peakorpus laotud värvikas maakivitellise segatehnikas, teine korrus 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:

- Mõisahoone juurde viiv allee tuleb säilitada.

- Lubatud ei ole kavandada Peetrimõisa teelt mõisahoonetele vaateid varjavaid ehitisi.

2.3.5.6 Tohvri miljööala (M6, joonis 8.6)

Väärtuste tüübid:

KAV – tööliselamute kompleks

Asub maakonnaplaneeringuga määratud väärtusliku maastiku reservaalal (R11, Tohvri tellisevabriku küla).

Ala väärtuseks on ühesuguse arhitektuurse lahendusega kahel pool teed vastastiku rajatud monofunktsionaalse küla elumajad tellisevabriku töölistele, kus Nõukogude ajal asus ka kauplus, lasteaed, saun.

Maakasutus- ja kaitsetingimused:

- Kõikide kortermajade arhitektuurne välisilme tuleb säilitada ühesegusena.

2.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_KOVkultparand_p

Selgitused.

Viljandi vallas on seisuga 28.03.2019 kultuurimälestiste riiklikus registris 103 ehitismälestist, 86 arheoloogiamälestist, 24 ajaloomälestist ja 86 kunstimälestist. Nende kaitset reguleerib muinsuskaitseadus ja neid ei käsitleta üldplaneeringus kohaliku tähtsusega kultuuripärandina. Neid objekte näidatakse üldplaneeringus alusandmetena riikliku andmebaasi alusel.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi all tuleb üldplaneeringus mõista selliseid objekte, mis ei ole riikliku kaitse all ja ei pruugi olla võetud kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla, kuid on selged eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad märgid. Need on oluline osa meie rahvakultuurist, rahvuslikust identiteedist - nii ainelise, kui vaimse kultuuri pärandist, mis on kujundanud meie maakasutusmustrit. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandina käsitletakse objekte üldplaneeringus pärandkultuuri objektide, XX sajandi arhitektuuri andmebaasi, maaehituspärandi andmebaasi, militaarpärandi andmekogu, looduslike pühapaikade andmete ja üldplaneeringu koostamisel esitatud ettepanekute alusel. Nende objektide puhul kehtivad maakonnaplaneeringus kehtestatud pärandkultuuriobjektide säilitamise üldised põhimõtted.

*Planeeringu koostaja selgitus: XX sajandi arhitektuuri andmebaasi, maaehituspärandi andmebaasi ja looduslike pühapaikade andmeid ei ole praegu ruumiandmetena digitaalsena olemas ja ei saa avalikus kaardirakenduses kuvada. Muinsuskaitseametil osaliselt ainult *xls failina. Päring nende saamiseks digitaalse andmebaasina on tehtud. Militaarpärandi puhul vallas ainult 2 objekti ja need minu poolt kehtestatavasse kihti lisatud.*

Üldplaneeringuga seatakse tingimused:

- Omavalitsusel on õigus planeeringus märgitud pärandkultuuriobjektide juures maakasutustingimuste/ projekteerimistingimuste seadmiseks, kui need ei ole juba riikliku kaitse all üksikobjektina. (punkt 2.1.3.6) Seatavate maakasutus- ja projekteerimistingimuste eesmärgid võivad olla antud vaid selliste objektide

säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, eksponeerimiseks, vaadete avamiseks ja säilitamiseks.

2.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Üldplaneeringuga määratakse väärtuslikud põllumajandusmaad.

Kehtestatav digitaalsed infokihid: YP_vaartpollum_a

Väärtusliku põllumajandusmaana tuleb üldplaneeringus mõista haritavat maad ja looduslikku rohumaad, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne Eesti põllumajandusmaa muldade kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem ning massiivi suurus on vähemalt kaks hektarit.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitsmise eesmärk on:

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

Üldplaneeringuga seatakse väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse- ja kaitsetingimused:

- Põllumajandusmaa massiivi maakasutuse juhtotstarvet on väärtuslikul põllumajandusmaal lubatud muuta ainult peale üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist, kui kavandatava tegevuse realiseerimiseks vähemväärtuslikel maadel alternatiivid puuduvad.
- Väärtusliku põllumajandusmaa massiivil, mille kaalutud keskmine boniteet on 48 hindepunkti või rohkem, ei ole kõrvalotstarbed lubatud. Sellist massiivi võib erandina vähendada muul otstarbel kasutuselevõtuks sellega vahetult piirneva hoonestuse laiendamisel ja teenindamiseks või selle hoonestuse juurde eraldi katastriüksuse moodustamisel arvestades selgeid ja lihtsaid looduslikke piire maakorralduslikult põhjendatud ulatuses. (*Lisa_ Näide_*)
- Väärtusliku põllumajandusmaa massiivil, mille kaalutud keskmine boniteet on 41 – 47 hindepunkti on lubatud kõrvaotstarbed kuni 10% ulatuses selle massiivi pindalast.
- Väärtuslikku põllumajandusmaad võib metsastada, kui kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga ja see piirneb valdavas ulatuses matsamajandusmaaga ja/või asub rohevõrgustiku alal. (*Lisa_ Näide _*)

Selgitused ja põhjendused:

Maaailma rahvastiku kasvu tingimustes muutub põllumajandusmaa kui piiratud ressurs järjest väärtuslikumaks. Riiklike väärtuslike põllumajandusmaa kaitsmise meetmete väljatöötamise käigus on hinnatud, et kehtivad õiguslikud regulatsioonid tagavad kõikidele maatükkidele selle sihtotstarbe määramise, kuid nende kaudu ei ole tagatud õiguskindlus maatulundusmaa sihipäraseks kasutuseks ja lühiajaline maa sihtotstarbe muutmiseks. Väärtuslike põllumajandusmaade määramise lähtekohaks Maaeluministeeriumi poolt

omavalitsustele antud sisend üldplaneeringu koostamiseks, mille kohaselt on riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet 41 hindepunkti. Põllumajandusmaa väärtuste hindamisel on lisaks boniteedile arvestatud maaparandussüsteemide olemasolu ja põllumassiivi suurusega.

Üldplaneeringu definitsioon väärtuslike põllumajandusmaade osas ei ole kooskõlas Viljandi maakonnaplaneeringuga, mille kohaselt käsitletakse väärtusliku põllumajandusmaana kaalutud keskmise boniteediga 40 hindepunkti ja vähemalt 1 ha suuruseid põllumajandusmaa massiive. Üldplaneering ei arvesta kehtiva maakonnaplaneeringu eelkõige seetõttu, et selles antakse küll definitsioon väärtuslikele põllumajandusmaadele (punkt 4.2.1), samas kehtestades, et maakonnaplaneeringus väärtuslike põllumajandusmaid ei määrata. Maakonnaplaneeringus digitaalsed andmed selliste maade asukoha osas ei kajasta maid vastavalt kehtestatud definitsioonile, vaid alles alates 10 ha suurustest massiividest. Üldplaneering arvestab maakonnaplaneeringuga kehtestatud ruumilise aengu põhimõttega, et tagatakse väärtuslike põllumajandusmaade sihipärane kasutus ja seatud üldiste kasutustingimustega.

2.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_rohev_a

Üldplaneeringuga on määratud rohelise võrgustiku alad. Määramise lähteandmeteks on maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku alad.

Selgitused.

Roheline võrgustik (RV) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslike ja poollooduslike 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.

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 seatakse maakasutustingimused.

- Igasuguse arendus- ja ehitustegevusega tuleb tagada roheline võrgustiku elementide sidusus ja säilimine. Selle tagamiseks on üldplaneeringuga seatud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused ja tingimused detailplaneeringute koostamiseks (vt punkt 2.1).

2.3.9 Jäätmeäitluse üldised põhimõtted

- Jäätmeäitlusega liitumiseks kehtib üleüldine kohustuslikkus, mille eesmärgiks on vältida tekkivate jäätmete juhuslikku sattumist ja pahatahtlikku viimist keskkonda.
- Pakendite taaskasutamise võimaluse tagamiseks tuleb säilitada ja vajadusel tihendada olemasolevat avalike pakendikonteinerite võrgustikku.
- Korraldatud jäätmeäitluse kõrval peab tagama potentsiaalselt keskkonnaohtlike jääkreostusobjektide 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. Maakonnaplaneeringuga üldplaneeringu koostamisele antud ülesande alusel on võimalike jääkreostusobjektide asukohad kaardistatud ja neid kasutatakse alusandmetena.
- Detailsed jäätmeäitluse põhimõtted lahendatakse omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korraga.

2.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmeäitluskohad ja kitsenduste määramine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_jaade_p

Selgitused.

Jäätmeäitluskohad on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks (nt jäätmejaam, romula, vanametalli kokkuost, vanapaberi vaheladu, kompostväljak). Jäätmeäitluskohad 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. Jäätmeäitluskohaks ei loeta jäätme-kogumisnõud, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitise või teisaldatavaid hoiu-kohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitise, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Olemasolevaid jäätmeäitluskohi kajastatakse üldplaneeringu koostamise käigus

Keskkonnaregistri andmete alusel seisuga 29.11.2018. *Digitaalsed alusandmed:*

KR_jaamäitluskohad_vv

Üldplaneeringuga kavandatakse:

- Mustla jäätmejaama rajamine Ülensi külas.
- Taudistunud põllumajandusloomade matmispaik Kiini külas. Matmispaigale määratakse kitsendused - matmispaiga kasutamine on ette nähtud ja lubatud ainult äärmisel vajadusel, mis võib olla tingitud elutähtsa teenuse katkestusest või taudi

iseloomust ja nakkusohtlikkusest (taudid, ms levivad kergesti õhu kaudu (nt suu- ja sõrataud) ja/või võivad olla nakkusohtlikud inimesele) või taudi eskaleerumisest, mille puhul kuulutatakse välja eriolukord. Enne matmispaiiga kasutuselevõttu tuleb teaostada proovikaevamine.

2.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maavara_a (kihis objektid puuduvad)

Planeeringu koostaja selgitused:

PlanS § 75 lg 1 punkt 15 ülesanne

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

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- Uute liiva- ja kruusakarjäärade 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 majavalduse 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 investeringuteks, nt asendusistutamine vms.
- Karjäärade korrastamise konkreetset tingimused peale kaevandamise lõppemist antakse omavalitsuse poolt sõltuvalt maa kaevandamisjärgsest planeeritud kasutusotstarbest ja peavad sisaldama nii tehnilise korrastamise meetmeid, kui ka bioloogilise korrastamise meetmeid.
- Kui kaevandamisala taastatakse veekoguks, siis tuleb see kujundada loodusliku ilmega, mitteühtlase reljefiga kallastega veekoguks ning luua eeldused bioloogilise mitmekesisuse tekkeks.

2.3.12 Välisõhu kaitse saasteainete eest.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused:

- Välisõhu saastamisel 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. Sõnnikuhoidlate 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 vedelsõnnikuhoidlas tekkivaid õhuemissioone saab vähendada, kui projektiga nähakse ette mahutite ja tiikide väiksem diameeter või pindala aga ka nende planeeritav ujukate. Vedelsõnniku hoidlate maht tuleb projekteerida nii, et võimalus oleks koguda ja säilitada minimaalselt 10 kuu tekkiva vedelsõnniku.
- Tolmu leviku vähendamiseks elukondlike hoonete alale tuleb ette näha meetmed omavalitsuse tehoiukavas. Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused tolmu leviku tõkestamiseks kaevandamisest mõjutataud aladel (p 2.3.11).

Selgitused ja põhjendused.

Müra, tolm ja haisu 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 järgnevaid probleeme.

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.

2.3.13 Müra normtasemete kategooriate määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_KKtingimus_myra_a

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?

Selgitused

Müra normtase on arvsuurus, mida kasutatakse eri müraolukordade hindamisel vastavasse mürakategooriasse kuuluval alal. Mürakategooriad on määratud *atmosfääriõhu kaitse seadusega*.

Planeeringu joonistel on mürakategooriad kajastatud ainult üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused.

- Projekteerimisel ja uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et kavandatud tegevuste elluviimisel ei ületataks määratud ala jaoks ja maakasutuse otstarbega kooskõlas olevat müra normtasest.
- Mürahäiringu vältimiseks võib omavalitsus nõuda taimestiku, erinevate reljeefide ja muude kujunduselementide, sh müratõkkeseinade rajamist, puhveralade loomist ja asukoha määramist müratundliku ala suhtes. Samuti 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 külgnevatele aladele ei tohi levida generaatorite poolt põhjustatav müratase üle 45 dB(A) ning müratundlikele aladele leviv müra ekvivalenttase ületada 40 dB(A).

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemed.

Müra kategooria	Maa-ala iseloomustus krund kasutamise otstarbe, maakasutuse juhtotstarbe alusel
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 amtiastutuste 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

2.3.14 Korduva üleujutusega alad.

Digitaalsed alusandmed: yleujutusohuga_ala_region

Põhiküsimused:

- *Kui kaugele veekogu piirist levivad alaliselt liignisked alluviaased soomullad?*
- *Seosed, võimalikud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingmused üleujutusosaladel*

Selgitused

Suurte üleujutusosaladega siseveekogude loetelu on kehtestatud keskkonnaministri määrusega. Viljandi vallas on sellisteks veekogudeks Raudna jõgi (VEE1139100), Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses (VEE1023600) ja Tännasilma jõgi Jõekülalt suudmeni (VEE1018000) Suurte üleujutusosaladega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu

veepiirist arvates. Leviala piire digitaalselt käsitletakse Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmete alusel. Nendel aladel kehtestatakse üldplaneeringuga projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused (punkt 2.1.3.3)

2.3.15 Raiete tegemise piirangute seadmine.

Kehtestatavad igitaalsed infokihid: YP_tingimus_raiep_a

Selgitused ja põhjendused.

Seadusest tulenevalt võib üldplaneeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele. Piirangute seadmine eeldab kokkulepet maaomanikuga.

Piirangute eesmärk.

Raiepiirangute eesmärgiks on asulate või ehitiste kaitsmine õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamine või metsatulekahju leviku tõkestamine. Selliseid piiranguid tuleb ühtlasi pidada kliimamuutuste mõjude leevendamise meetmeks.

Eesmärgi saavutamise üldised meetmed.

- Vältida tuleb olukordi, kus metsamajandusmaal teostatava lageraiega satuvad elamud tuultekoridori või avatakse õhusaaste- ja müraallikatele.
- Väljapool metsamajandusmaad tuleb olemasolevate ehitiste kaitseks kõrghaljastust maksimaalselt säilitada.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek järgmiste piirangute seadmiseks.

- Tarvastu farmi tegevuse mõju (õhusaaste) vähendamiseks Soe asumile (DK55) on määratud metsaalal (MMR1) keelatud lageraie viisil, millega avatakse tuulekoridor saasteallikale.

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

Tehniliste infrastruktuuride arendamise üldiseks eesmärgiks on üleüldise elektri-, gaasi-, side ja muude ühenduste tagamine.

Üldised tingimused

- Paljusid kinnistuid läbivate tehnovõrkudega kaasnev üleüldine talumiskohustus peab olema 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.

2.4.1 Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Kehtestatavad igitaalsed infokihid: YP_tingimus_yvk_ala, YP_tehno_vesi_j, YP_tehno_kanal_j

*Olulisemad küsimused:**Kas on vaja kavandada uusi asustusüksuste 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 olemasolevate ühisveevärgi ja/või kanalisatsioonitrassidega hõlmatud alasid kui ka uusi perspektiivseid ÜVK arengualasid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise aluseks on vallavolikogu poolt kinnitatav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava.

Üldplaneeringuga määratakse ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooni arendamise alad

(Lisa 4), sh nähakse ette perspektiivsed trassikoridorid järgmistel aladel:

- Päri 2 ÜVK ala (ÜVK25) kanalisatsiooni ühendamise Päri ÜVK ala (ÜVK12) ühiskanalisatsiooniga. Alternatiivina tuleb kaaluda elamupiirkonda teenindava puhasti rajamist ala läheduses. (Joonis 7.2),
- Peetrimõisa elamupiirkonna ala(ÜVK16 ühendamise Viljandi linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. (Joonis 7.1),
- Vardi külas alade ÜVK08 ja ÜVK26 ühendamise Ramsi aleviku ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga (ÜVK06). (Joonis 7.3),
- Vardja külas elamupiirkonna (DK49, ÜVK60) kanalisatsioonilahenduseks reoveepuhasti ehitamist. (Joonis 7.5),

Tingimused ÜVK aladel:

- ÜVK alal peab omavalitsus igakordselt kaalutlema tarbija kohustust liitumiseks olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitrassidega ning selgitama välja ala vee-ettevõtja seisukoha.
- Ainult ühte kinnisasja veega varustava puurkaevu rajamist üldplaneeringuga määratud ÜVK alal ei lubata. Valitud lahendused peavad looma eelduse võimalikult paljude tarbijate liitumiseks.

2.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_veehaare_p, YP_veehaare_a (objektid kihis puuduvad)

*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 põhjaveekihist. Veehaarde sanitaarkaitseala on seadusega määratud juhtudel 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.

Väljaspool ÜVK alasid ei määrata üldplaneeringuga võimalikke veehaarde asukohti, sest puudub objektiivne alus otsustamiseks, kus neid on vaja ja kus mitte. Hinnang põhineb hajaasutsue programmi esitatud taotluste analüüsil. Selle põhjal on taotlused hajusalt üle valla, kus piirkonnad ei eristu. Selgelt on näha suundumus minna pinnaveehaaretelt üle puurkaevude rajamisele.

Uute ÜVK arengualade veega varustamiseks kavandatakse üldplaneeringuga veehaare järgmistel aladel:

- Intsu (ÜVK58),
- Sultsioru (ÜVK57),
- Korbi (ÜVK45),
- Ehitaja (ÜVK05).

Üldplaneeringuga määratakse kitsendus:

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

2.4.1.2 Reoveekogumisalad

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_reoveeala_a

Olulisemad küsimused:

Kas planeeringulahendusest tuleneb ettepanekuid reoveekogumisalade korrigeerimiseks?

Planeeringuga tehakse ettepanek:

- Suurendada Viiratsi reoveekogumisala RKA0840508 (RKA 1, Joonis 5.1).
- Moodustada Jämejala küla reoveekogumisala (RKA 2, Joonis 5.2).
- Suurendada Kolga-Jaani reoveekogumisala RKA0840527 (RKA 3, Joonis 5.3).
- Suurendada Viljandi reoveekogumisala RKA0840491 (RKA 4, Joonis 5.4).

Selgitused ja põhjendused:

Reoveekogumisala ettepanekud arvestavad olemasolevat hõlmatust ühiskanalisatsiooniga või eeldusest selle rajamiseks, valla ÜVK arengukava, üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarbeid ja valdavalt elamukruntide moodustamiseks koostatud detailplaneeringuid.

Reoveekogumisala moodustamisel lähtutakse põhjavee kaitsest 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

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tehno_el_j

Olulisemad küsimused:

Kas ja kus on vaja maad reserveerida uutele liinidele?

Kas ja kus vaja teha ettepanekud elektriliinide kaablisse viimiseks?

Kas ja millised tingimused vaja seada?

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.
- Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tuleb otsust langetades kaaluda võimalikke alternatiive sõltuvalt kauguset olemasolevate piirkonnaalajaamade suhtes.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu koostamise nõuet ei rakendata.
- Kui kõrgepingeliinide rekonstrueerimisplaanide täpsustamisel selgub vajadus muuta trassikoridoride asukohta, tuleb vajadusel koostada eriplaneering *planeerimisseaduses* sätestatud alustel ja korras.

Planeeringuga nähakse ette:

- 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.

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.

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 ühendamine Viljandi AJ 110kV sektsiooniga. Pinge tõstmisel olemasolevas trassikoridoris säilib sama suur kaitsevööndi ulatus (25m mõlemal pool liini telge) ja seepärast ei kajastata seda planeeringuga kehtestatava uue objektina.

Planeeringu koostaja täiendavad selgitused: tingimused, et liinide rajamisel tuleb eelistada nende paigutamist avaliku kasutusega maadele, nt. teemaale on vastuolu Maanteeameti ettepanekuga - vältida tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.

2.4.3 Kaugküte

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kkyte_a

*Olulisemad küsimused:**Kas on vaja määrata uusi või muuta kaugküttepiirkondi?**Kas ja milliseid tingimusi on vaja seda?***Selgitused ja põhjendused:**

Vastavalt kaugkütteseadusele on kaugküttepiirkond 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. Kaugkütte arendamine määratud kaugküttepiirkondades toimub vastavalt vallavolikogu poolt kehtestatavatele piirkondlikele soojamajanduse arengukavadele.

Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnad:

- Jämejala kaugküttepiirkond (KK1 Joonis 7.1)
- Päre kaugküttepiirkond (KK2 Joonis 7.2)
- Ramsi kaugküttepiirkond (KK3 Joonis 7.3)
- Vana-Võidu kaugküttepiirkond (KK4 Joonis 7.4)
- Viiratsi kaugküttepiirkond (KK5. Joonis 7.5)
- Peetrimõisa kaugküttepiirkond (KK6. Joonis 7.1)
- Kolga-Jaani kaugküttepiirkond (KK7. Joonis 7.6)
- Mustla kaugküttepiirkond (KK8. Joonis 7.7)

2.4.4 Gaasitrassid*Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tehno_gaas_j**Olulisemad küsimused:**Milliseid tingimusi on vaja seada, sh võrguettevõtjale?**Perspektiivsete uute gaasitrasside rajamise vajadus?***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.
- Gaasivõrgu arendamine Pinska, Matapera ja Päre külas

Selgitused

Olemasolevad gaasipaigaldised ja valla territooriumil asuv Adven Eesti AS gaasivõrgu piirkond kajastatakse üldplaneeringus alusandmetena Vallavalitsuse, Elering AS, AS Varmata Gaas ja Adven Eesti AS andmete alusel.

2.4.5 Sidetrassid*Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tehno_side_j (objektid kihis puuduvad)**Olulisemad küsimused:**Kas ja kuhu on vaja maad reserveerida uutele siderajatistele?**Milliseid tingimusi on vaja seda?*

Üldplaneeringuga uusi andmeside baasvõrke ette ei nähta.

Selgitused ja põhjendused:

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus vastas vallavalitsuse poolsele järelepärimisele, et neil ei ole võimalik väljastada andmeid tulevaste planeeringute osas, Kuna EstWin baasvõrgu osas puudub kogu projekti hõlmav planeeringuinfo – võrku planeeritakse etapiviisiliselt vastavalt vajadustele ja võimalustele. Viljandi valla territooriumil ei ole töös ühtegi EstWin võrgu planeeringut.

2.4.6 Maaparandussüsteemide toimimise meetmed

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maapar_a

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?

Üldplaneeringuga kehtestatakse

- Üldplaneeringuga uusi maaparandussüsteeme ei kavandata.
- Olemasolevate maaparandussüsteemide toimimiseks määratakse projekterimistingimuste andmise alusesks olevad tingimused (vt p 2.1.3.8).

Selgitused ja põhjendused:

Maaparandussüsteemi all tuleb üldplaneeringus mõista põllu- ja metsamajandusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogumit.

2.4.7 Rajatise tuleohutusnõuete tagamiseks.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_tuleoh_p

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.

Selle ÜP ülesande raames osaleb Viljandi vald partnerina Elva valla poolt ellukutsutud üldplaneeringu uuringute projektis, mille teostajateks on vastavalt lepingule Ruumab OÜ ja Alkranel OÜ. Lepingukohane töö üleandmine hiljemalt 31.08.2020

Üldplaneeringuga määratakse tuleohutusnõuete tagamise rajatise vajadusega alad (Lisa 3)

Selgitused

Üldplaneeringuga määratud tuleohutusnõuete tagamise rajatise vajadusega alade nimekirja aluseks on koostatud ruumianalüüs, milles on hinnatud ainult detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kus Päästeameti poolt esitatud alusandmetele tuginedes tuletõrje veevõtukoht puudub. Üldplaneeringuga kehtestatud digitaalne andmekiht sisaldab olemasolevaid tuletõrje veevõtukohti, mis Päästeameti poolt esitatud alusandmetes ei kajastu ja planeeringuga kavandatavaid uusi konkreetseid asukohti. Teistel juhtudel määratud aladel selgitatakse tehnilised lahendused ja täpsed asukohad välja koostöös maaomanikega.

2.5 Transpordivõrgustik.

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 teepoolel väljaspool riigi- ja munitsipaalteed.

2.5.2 Teed

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_transp_tee_j, YP_transp_vee

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?

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 kaitse tagamiseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks määratakse kaitsevööndi laiuseks:

- 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.
- Juhul, kui valla omandisse võetakse üle riigimaantee, siis jääb sellele kehtima riigimaanteele määratud kaitsevööndi ulatus.

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?

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- Kergliiklusteede võrgustiku rajamisel maakonnaplaneeringuga kehtestatud perspektiivsetele kergliiklusteedele lisaks täiendavaid kergliiklusteid üldplaneeringuga ei kavandata.
- Kergliiklusteede kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest tingimustest (p 2.1.3.10)
- Üldplaneeringuga ei määrata kergliiklusteede rajamise järjekorda. See on kohaliku omavalitsuse volikogu poliitiline valik ja määratakse tema poolt kehtestatud tehoiukavas.

Selgitused ja põhjendused

Kergliiklusteede all tuleb üldplaneeringus mõista jalg- ja jalgrattateid, mille rajamise eesmärgiks on eelkõige liiklusohutuse suurendamine ja teenuste kättesaadavuse parandamine. Maakonnaplaneeringuga kavandatud kergliiklusteede võrgustikku on üldplaneeringuga täpsustatud olemasolevate teede tegelikku asukoht arvestades ja osaliselt uutele planeeritavatele teedele tee poole määramisega. Üldplaneering käsitleb kergliiklusteede põhivõrku/põhisuundasid ning ei käsitle arendusalade siseseid, näiteks elamupiirkondade siseseid kergliiklusteid.

Kehtivad maakonnaplaneeringus määratud sidusa võrgustiku arendamise põhimõtted.

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

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_transp_vee_p

Peamised küsimused:

Kas on vaja kavandada/laiendada olemasolevaid sadamaid ja lautrikohti?

Kas olemasolevad täidavad oma eesmärgi? Juurdepääsud nendele?

Planeeringuga nähakse perspektiivsena ette väikesadamad:

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

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.

2.5.6 Lennuväli

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.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j, YP_transp_j

Olulisemad küsimused:

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

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.

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);
- juurdepääse avalikele haljasaladele- ja puhkealadele;
- juurdepääse tuletõrje veevõtukohtadele.
- 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.

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 kavandatakse avalik-õiguslikud kitsendused (avaliku huvi realiseerimine) ei võimalda maa kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele võib kinnisaja omanik taotleda maa omandamist kohaliku omavalitsuse poolt kohese ja õiglase tasu eest.

Avaliku ja ohutu liikumisvõimaluste terviksüsteemi arendamiseks kavandatakse kergliiklusteede puhul selgitatakse eraõiguslikele isikute kuuluvad koormatavad kinnisajad välja projekteerimistingimuste väljastamise ja projekteerimistöde teostamise käigus.

Tee avalik kasutus ei tähenda tingimata munitsipaalomandisse võtmist/taotlemist. Eratee võib olla avalikus kasutuses omavalitsuse ja maaomaniku vahel sõlmitava lepingu alusel.

3.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_sund_a (objektid kihis puuduvad)

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 kinnisaja sundvõõrandamist või sundvalduse seadmist. Kui avaliku huvi realiseerimine on võimalik maad omandamata, siis ei ole sundvõõrandamine lubatud.

Selgitused ja põhjendused:

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 õiglasel tasul ja/või muudes tingimustes. Kokkuleppe mittesaavutamisel kasutatakse üldplaneeringuga kehtestatud õigust.

3.1.2 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j

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.

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

- juurdepääs Auksi järve (VEE2074000) supluskohale mööda Kääriku teed (7150109) üle Järveääre katastriüksuse 71501:001:0105
- juurdepääs Kuuni järvele (VEE2074700) üle Kavaku katastriüksuse 62901:002:0024
- juurdepääs Aidu järve (VEE2090600) supluskohale mööda riigimetsa teed (8980027, Aidujärve tee) ja mööda erateed üle Aidu katastriüksuse 89801:001:0637

3.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j

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:

Keskkonnaspetsialist!

Selgitused ja põhjendused.

Tuleb arvestada, et avalik huvi ei laiene õuealadele. Juurdepääs ei tähenda tingimata teed, kui rajatise olemasolu. See võib tähendada näiteks ka jalgrada ning juurdepääsu aeg võib olla piiratud. Konkreetsete tingimused juurdepääsuks ja avaliku huvi tagamiseks lepitakse kokku maaomaniku ja omavalitsuse vahel.

3.1.4 Eratee määramine avalikuks kasutamiseks.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_AEratee_j

Olulisemad küsimused:

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

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

- tegemist on riigimaanteid 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 liikluskoormusega teega. Subjektiivsus selle tingimuses on suur. Konkreetset kriteeriume kinnisasjade/majavalduste arvu või liikluskoormuse osas ei määrata. Selle kriteeriumi alusel tee avalikuks kasutamiseks määramisel tuleb hinnata võimalike erinevate variantide mõju/hinda ning seda, kui palju kilomeetreid ühel või teisel juhul lisandub ja milline võiks olla nende alternatiivide mõju transpordivõrgustikule tervikuna.
- tegemist on eramaadega/teega, mida läbimata ei ole võimalik teenindada hooneid või rajatisi (sh tehnovõrke), millega osutatakse avalikku teenust;
- juurdepääsud avalikele puhkealadele, kui see pole võimalik eraomandis olevat maad läbimata.
- eratee määramisel avalikuks kasutamiseks peab olema tagatud üldplaneeringuga määratud kaitsevööndi kohaldamine sellele teele (p 2.5.2).

Selgitused ja põhjendused:

Planeeringu digitaalses kihis perspektiivse avalikuks kasutamiseks määratavate erateede nimekirja ei saa pidada lõplikuks. Need teed on olnud aruteluks planeeringu koostamise käigus. Üldplaneeringus sätestatud kriteeriumite alusel hinnates võivad ka teised erateed olla avalikuks määramise kaalutlemise objektiks täna või tulevikus.

3.2 Territoriaalsed huvid

3.2.1 Maa taotlemine munitsipaalomandisse.

Olulisemad küsimused:

Kus ja millisel otstarbel on vaja taotleda maad munitsipaalomandisse?

Üldplaneeringuga kehtestatakse:

- konkreetseid munitsipaalomandisse taotletavaid maa-alasid üldplaneeringuga ei määrata.

Selgitused ja põhjendused:

Olemasolevaid ja perspektiivseid munitsipalmaid on üldplaneeringu koostamisel kasutatud üldplaneeringu koostamise alusandmetena hindamaks eelkõige avalike teenuste kättesaadavuse ja nendele juurdepääsude küsimusi.

Omavalitsusele kinnisvara/maa omandamise õiguslikud alused sätestab Vallavolikogu poolt kehtestatav vallavara valitsemise kord. Perspektiivsete munitsipaalmaadena võib käsitleda kõiki maa-alasid, mille korral tekib avalik huvi seaduses, valla arengukavas ja üldplaneeringus sätestatud ülesannete täitmiseks.

Võimalike perspektiivsete munitsipaalmaade mittekajastamise põhjuseks üldplaneeringus on ka asjaolu, et maareformiseaduse alusel võib riik anda munitsipaalomandisse maa-alasid ka sõltumata sellest, kas omavalitsuse hinnangul on need avalikes huvides vajalikud või mitte.

3.2.2 Riigi huvid

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_Rkaitse_a

Olulisemad küsimused:

Kus on võimalik korraldada riigikiatselist väljaõpet?

Planeeringuga määratakse riigikiatselise väljaõppe korraldamiseks riigikiatse taktikaalad.

Selgitused ja põhjendused:

Olemasolevate riigikiatseliste ehitiste (Sakala maleva staabi- ja tagalakeskus ja Väluste lasketiir) piiranguvööndi ulatused on määratud maakonnaplaneeringuga vastavalt 300 ja 2000 meetrit kinnistute välispiirist. Nendel aladel on üldplaneeringuga kehtestatud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused (p 2.1.3.3)

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

3.2.3 Asustusjaotuse muutmine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_AYksus_a

Planeeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste lahkemejoonte muutmiseks maa tegelikku kasutust ja kohaneva planeerimise ja maakorralduslikke põhimõtteid arvestades:

- Viiratsi alevikust maa eraldamine ja liitmine Vardja külaga (AJ1, Joonis 3.1). 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, Joonis 3.2). 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 alevikust maa välja arvata ja liita Ülensi külaga (AJ5, Joonis 3.3). Kõlvikuliselt metsaala, mida ei planeerita muuks otstarbeks, millel puudub ka määratud puhke- ja virgestusala funktsioon.
- Mustivere külast maa välja arvata ja liita Viljandi linnaga (AJ6, Joonis 3.4). Maakorralduslikul eesmärgil, ribasuse ja kiildumise vältimiseks tehtud ettepanek lihtsa ja arusaadava piiri loomiseks kahe omavalitsuse vahel. Sellega lõpetatakse ka olukord, kus omavalitsuste vaheline piir läbib hooneid.

/vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 allkirjastatakse üldplaneeringu seletuskiri esimesel võimalusel pärast üldplaneeringu kehtestamist/

Raivo Laidma