



VILJANDI VALLA ÜLDPLANEERING.

Eelnõu seisuga 28.05.2020

SISUKORD

1 ÜLDOSA

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

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA VÄLJAKUTSED. ASUSTUSE ARENGUT SUUNAVAD PÕHIMÕTTED.

3 PLANEERINGUALA KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

3.1 Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- 3.1.1 Üldised tingimused planeeringute koostamiseks.
- 3.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.
- 3.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
 - 3.1.3.1 Hoone või rajatise kasutamise otstarve.
 - 3.1.3.2 Suurim lubatud hoonete arv krundil.
 - 3.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.
 - 3.1.3.4 Lubatud suurim ehitusalune pind.
 - 3.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus.
 - 3.1.3.6 Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused.
 - 3.1.3.7 Ehitusuuringute tegemise vajadus.
 - 3.1.3.8 Tehniline taristu.
 - 3.1.3.9 Haljastus ja heakord.
 - 3.1.3.10 Liikluskorraldus.
- 3.1.4 Hajaasustusega alad
- 3.1.5 Tiheasustusega alad
- 3.1.6 Krundi minimaalsuuruse määramine
- 3.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised
- 3.1.8 Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed

- 3.2.1 Elamumaa-alad
 - 3.2.1.1 Väikeelamumaa-alad
 - 3.2.1.2 Korterelamumaa-alad
- 3.2.2 Ettevõtlusotstarbega maad
 - 3.2.2.1 Ärimaa-alad
 - 3.2.2.2 Tootmismaa-alad
 - 3.2.2.3 Mäetööstusmaa-alad
 - 3.2.2.4 Jäätmekäitluse maa-alad
 - 3.2.2.5 Põllumajandusmaa-alad
 - 3.2.2.6 Metsamajandusmaa-alad

3.2.3 Üldise ja avaliku huviga maad

- 3.2.3.1 Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad
- 3.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste maa-alad
- 3.2.3.3 Haridus- ja kultuuriasutuste maa-alad
- 3.2.3.4 Sakraalhoonete maa-alad
- 3.2.3.5 Puhke- ja virgestusmaa-alad
- 3.2.3.6 Haljasala- ja parkmetsa maa-alad
- 3.2.3.7 Kalmistumaa-alad
- 3.2.3.8 Riigikaitsemaa-alad
- 3.2.3.9 Sisekaitsemaa-alad
- 3.2.3.10 Teemaa
- 3.2.3.11 Raudtee maa
- 3.2.3.12 Sadama maa
- 3.2.3.13 Lennuvälja maa

3.3 Keskkonnakaitse ja jäätmemajanduse tingimused

- 3.3.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.
- 3.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine
- 3.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused
- 3.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.
- 3.3.5 Miljööväärtuslikud alad
- 3.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed
- 3.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad
- 3.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.
- 3.3.9 Jäätmekäitluse üldised põhimõtted
- 3.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine
- 3.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine
- 3.3.12 Välisõhu kaitse saasteainete eest
- 3.3.13 Müra normtasemete kategooriate määramine
- 3.3.14 Korduva üleujutusega alad
- 3.3.15 Raiete tegemise piirangute seadmine.

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

- 3.4.1 Ühisveevärk ja kanalisatsioon
 - 3.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine
 - 3.4.1.2 Reoveekogumisalad
- 3.4.2 Elektrivõrk
- 3.4.3 Kaugküte
- 3.4.4 Gaasitrassid
- 3.4.5 Sidetrassid
- 3.4.6 Maaparandussüsteemide toimimise meetmed
- 3.4.7 Rajatised tuleohutusnõuete tagamiseks

3.5 Transpordivõrgustik.

- 3.5.1 Liikluskorralduse arendamise üldised põhimõtted
- 3.5.2 Teed

- 3.5.3 Kergliiklusteed ja matkarajad
- 3.5.4 Raudtee
- 3.5.5 Väikesadamad ja randumiskohad
- 3.5.6 Lennuväli

4 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

4.1 Avaliku huvi määratlemine eraõigusliku isiku maal

- 4.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus
- 4.1.2 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine
- 4.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele
- 4.1.4 Eratee määramine avalikuks kasutamiseks

4.2 Territoriaalsed huvid

- 4.2.1 Maa taotlemine munitsipaalomandisse
- 4.2.2 Riigi huvid
- 4.2.3 Asustusjaotuse muutmise ettepanekud

4 ÜLDPLANEERINGU JOONISTE ESITLUSKUJUD

5 ÜLDPLANEERINGU LISAD

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed üldplaneeringu kohta

Algatatud: Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsus nr 69

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Üldplaneeringu muutmise:

Siia 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 infokihtidesse ja seletuskirja koos viidetega vastavalt infokihi tärkandmes ja seletuskirja konkreetse punkti juures.

Planeeringuala ulatus ja asukoht:

Planeeringuala on kogu Viljandi valla haldusterritoorium (Joonis1.1), mis on moodustunud 2013. aastal liitunud Paistu, Pärsti, Saarepeedi ja Viiratsi vallast ning 2017. aastal täiendavalt liitunud Kolga-Jaani ja Tarvastu vallast.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja:

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

Üldplaneeringu 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 (Kolga-Jaani, Paistu, Pärsti, Saarepeedi, Tarvastu ja Viiratsi) 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 planeerimiseseaduse 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.

Seni kehtinud üldplaneeringute mõju ja vastavust planeerimiseaduse eesmärgile on põhjalikumalt analüüsitud ja uue üldplaneeringu koostamise vajadust analüüsitud üldplaneeringu koostaja poolt enne üldplaneeringu algatamist ja see on kehtestatud Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsuse nr 68 lisana. Paralleelselt üldplaneeringu koostamisega toimub keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mis on üldplaneeringu lisa (Lisa 1).

1.3 Üldplaneeringu koosseis, vormistamine ja avalikustamine.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, jooniste digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest.

Jooniste digitaalsed infokihid ja nende esitluskujud on koostatud ESRI ArcGIS tarkavaraga ArcMap 10.6.1 ja ArcPro 2.5 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. Jooniste digitaalsed kihid on kasutatavad valla geoportaali avalikus rakenduses.

Jooniste esitluskujud on väljavõtted üldplaneeringu digitaalsetest kihtidest, andes üldistavat infot terve valla kohta või väljavõtetena konkreetsetes piirkondades seatud maakasutustingimuste osas.

Üldplaneeringu seletuskirjas eristatakse planeeringuga määratavaid maakasutuse- ja ehitustingimusi, põhjendusi ning selgitusi. Seletuskiri sisaldab viiteid vastava punkti juurde kuuluvate, planeeringuga kehtestatavatele digitaalsetele infokihtidele ja vastupidi, st tärkandmetes on viide seletuskirja vastavale punktile. Kui planeeringu seletuskirja ja jooniseid on võimalik erinevalt tõlgendada, siis tuleb lähtuda üldplaneeringu seletuskirjast. Seletuskiri, jooniste esitluskujud ja lisad on *.pdf formaadis ja avatavad vabavaralise tarkvara abil.

PS. Üldplaneeringu eelnõu seletuskirja sinises kaldkirjas on planeeringu koostaja antud täiendavad selgitused käsitlevate teemade raames üldplaneeringu ülesannete ja lahendamist vajavate küsimuste paremaks mõistmiseks ning avalikkuse kaasamiseks. Peale üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku lõppemist need osad seletuskirjast kustutatakse.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA VÄLJAKUTSED. ASUSTUSE ARENGUT SUUNAVAD PÕHIMÕTTED.

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 strateegiliste arengudokumentidega.

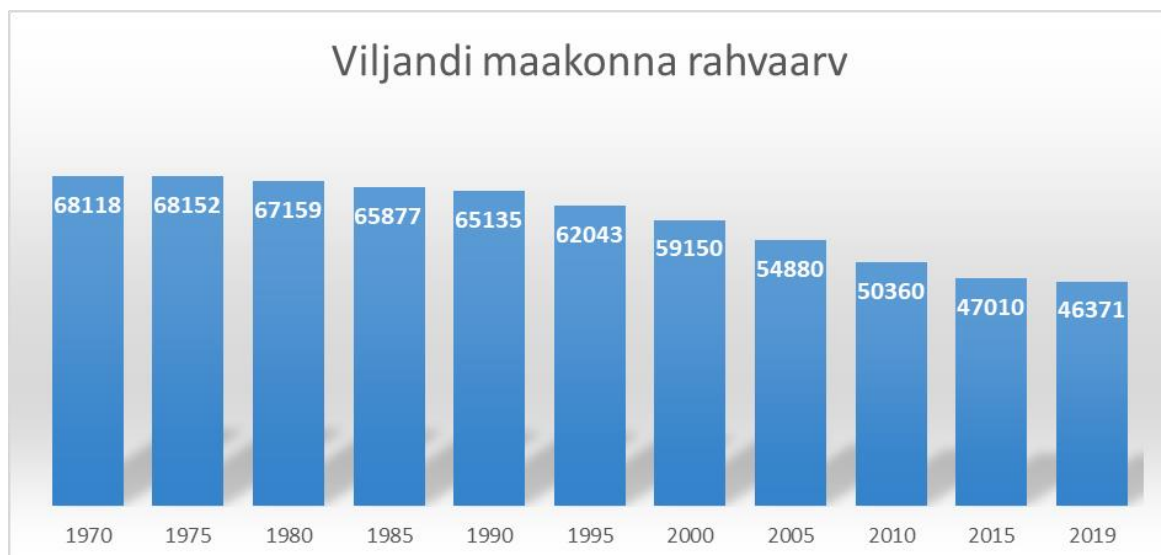
Valla peamisteks strateegilisteks arengusuundadeks, ühtselt maakonna arengustrateegiaga on:

- inimkapitali arendamine;
- ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamine;
- maine tõstmine;
- elukeskkonna, tehnilise ja sotsiaalse taristu arendamine

Üldplaneeringuga määratakse ruumilise arengu suundumused kooskõlas Viljandimaa maakonnaplaneeringuga 2030+ ja seatakse strateegiliste eesmärkide saavutamiseks maakasutustingimused, kus 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 leevendamise ja looduse taastamise meetmed. Ruumilise arengu põhimõtted on oluliseks aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisel.

Väljakutsed.

Rahvastiku vähenemine ja vananemine. See on probleem, mille tervikmõju paremaks tunnetamiseks peab ületama omavalitsuse piirid. Eesti taasiseseisvumise ajal 1991. aastal elas Viljandi maakonnas ligikaudu 65 000 elanikut. 2007. aastal, kui valdavalt toimus tänase Viljandi valla territooriumi omavalitsuste uute üldplaneeringute koostamine, elas maakonnas ligikaudu 52 000 inimest. 2020. aastal elab maakonnas ligikaudu 46 000 inimest. Elanike arvu suur muutus/vähenemine on oluline ruumilise planeerimise lähtekoht elu- ja ettevõtluskeskkonna, taristu ja teenuste planeerimiseks. Üldplaneering ei ole dokument poliitiliste otsuste tegemiseks sündivuse suurendamiseks, kuid üldplaneeringuga seatavate maakasutustingimuste eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna kujundamise kaudu rahvaarvu vähenemise mõjudega parem toimetulemine ja eelduste loomine, et Viljandi vallast ja maakonnast tervikuna ei soovita lahkuda. Nii ei ole käesoleva üldplaneeringu eesmärgiks mitte niivõrd uute elamupiirkondade kavandamine, vaid kahaneva elanikkonnaga piirkonna planeerimise tingimustes olemasolevale asumite elukeskkonnatenuste parem planeerimine ja tagamine. Asustustruktuuri arvestatakse maakonnaplaneeringu jaotuse järgi, milleks Viljandi vallas on kohalikud keskused (Mustla, Kolga-Jaani), lähikeskused (Tänassilma, Paistu, Leie), teenustega külakeskused (Pärsti, Saarepeedi, Uusna, Vana-Võidu, Puiatu, Päre, Ramsi, Heimtali, Holstre, Paistu, Soe, Suislepa, Kärstna) ja linnalise asustusega alad (Viiratsi alevik ja Mustla alevik) (Joonis 1.3)



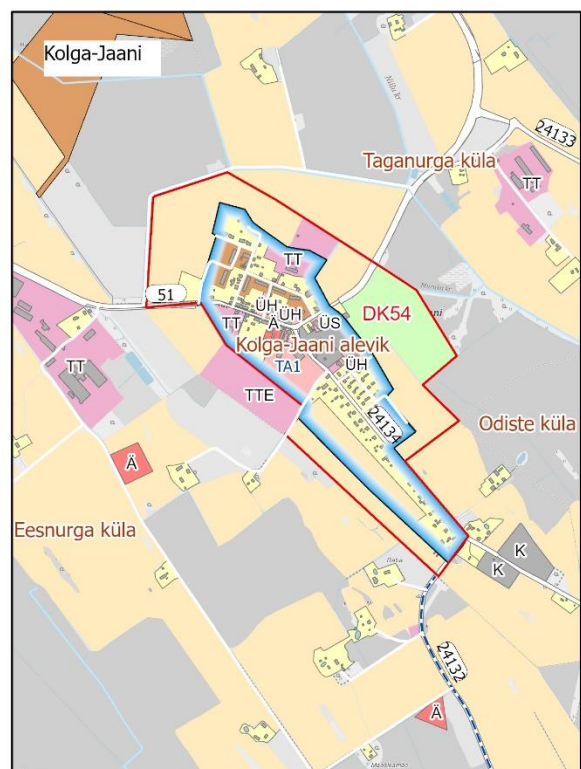
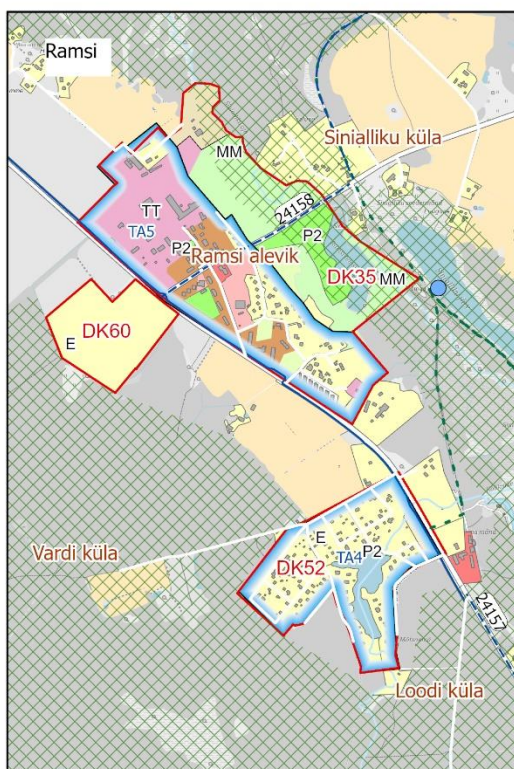
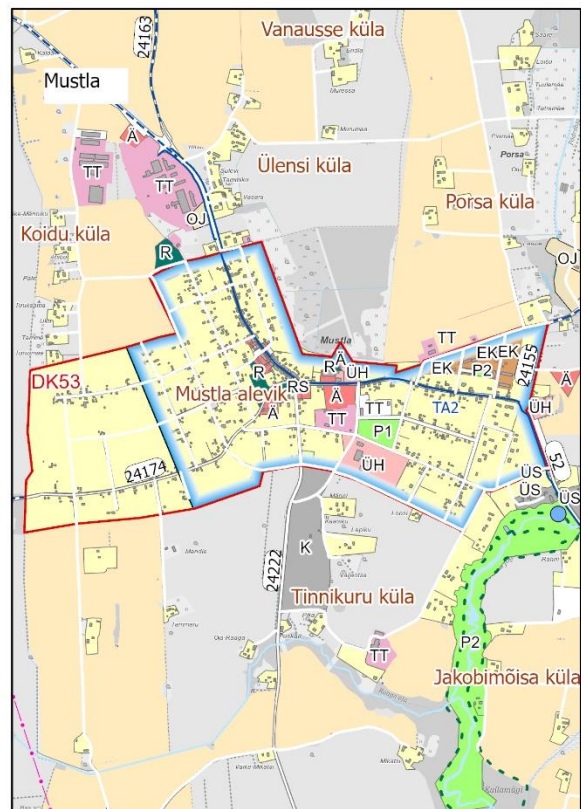
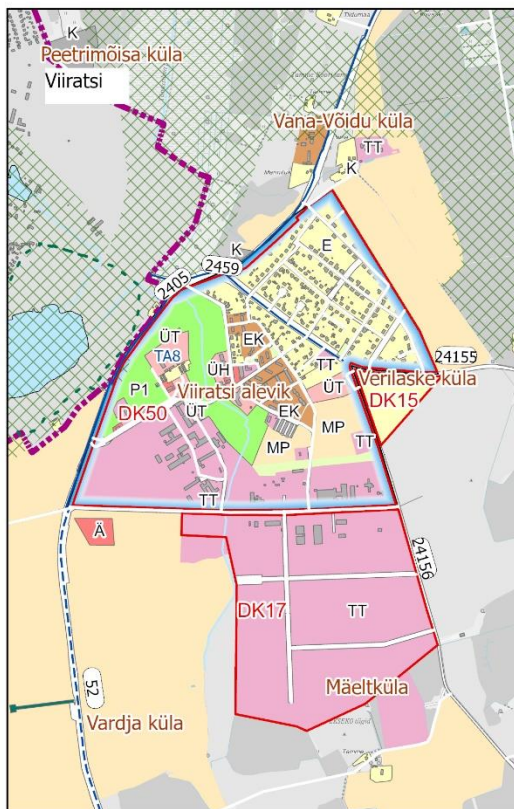
Allikad: Viljandi maakond arvudes. Aastaraamat 1995. Statistikaameti veebileht.

Ääremaa ja keskused. Ääremaa ei ole tingimata võimalikult kaugel punkt keskusest ja seda ei mõõdetata sageli kilomeetrites kokkulepitud punktist. Ääremaa on pigem objektiivsetele mõõdetavatele näitajatele tuginev tunnetus erinevate teenuste olemasolu kohta ja nende kättesaadavuse tagamise kohta ajas. Üldplaneeringu eesmärk ääremaastumise süvenemiseks on planeerida optimaalset transpordivõrgustikku, olla valmis erinevateks tehnilisteks lahendusteks andmeside arendamiseks, tagada avalike teenuste olemasolu ja kättesaadavuse mõistlikus kauguses. Tagada maakonnakeskuse ja piirnevate maakondade tõmbekeskuste hea kättesaadavus ka seal, kus inimesi elab vähe. (Lisa 1.2)

Olemasolevas asustusstruktuuris üldplaneeringuga põhimõttelisi muutusi ei kavandata. Lähtekohaks on maakonnaplaneering, selles määratletud toimepiirkonna sisemise tsoneeringu vööndid (linna lähivöönd, siirdevöönd, äärealad), nende alade arendamise põhimõtted ja keskuste hierarhia. (Joonis 1.4)

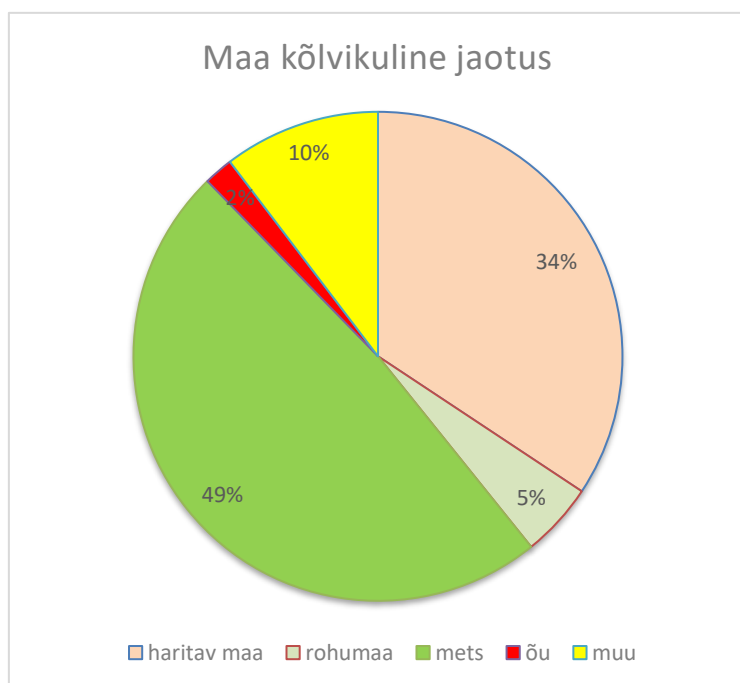
Viiratsi alevik valla keskusena - ligikaudu 1100 elanikuga (2020. aastal) ja linnaliku iseloomuga valla suurimat alevikku iseloomustab suur funktsionaalne seotus vahetult piirneva Viljandi linnaga, olles sellega oluline nii elu- kui ka areneva ettevõtluskeskkonnana. Üldplaneering suunab ettevõtlusmaa-alasid alevikus sees, kui ka piirneval alal Mäeltküla külas ning püüab selgemalt tsoneerida ja eraldada ettevõtluskeskkonda elukeskkonnast nendevahelise puhke- ja virgestuala ning haljasvööndiga. Kompaktsuse hoidmiseks ja suurte põllumassiivide tootmiskaas muutmise leevendusmeetmena väldib üldplaneering aleviku „valgumise“ teisele poole riigimaanteed nr 52 ning teeb selles osas ettepaneku asustatuse piiride muutmiseks.

Mustla alevik valla keskusena on maakonnaplaneeringuga määratud erandina linnalise asustusega alaks. Alevik on oma piiride siseselt suhteliselt vaikeluline ja monofunktsionaalne ajalooliselt väljakujunenud elukeskkond, mida rikastavad peatänaväärne ettevõtlus ja erinevaid avalikke kogukonnateenuseid pakkuvad funktsioonid. Üldplaneering suunab Mustlat kompaktsuse suurendamisele – elamumaa-alade juhtotstarvet muutmata vähendab tiheasustusalade ulatust hõreda asustusega aladele ja teeb ettepaneku asustatuse piiride muutmiseks.

Skeem: Viljandi valla suuremad keskused.

Ramsi alevik valla keskusena - ajalooliselt monofunktsionaalse turbatootmisettevõtte ümbrusesse tekkinud elukeskkond on oma aktiivse kaugusega maakonnakeskusest elukeskkonnana kasvav. Seda mitte aleviku sees, vaid eelkõige selle vahetus läheduses püsiva elanikkonnaga areneva endise Rahetsema suvilapiirkonna arvelt. Keskust toetab tuntavalt suur rekreatiivsete maastike osakaal (Loodi Looduspark, matkarajad, samuti Heimatli mõisakompleksi vahetu lähendus, kus asub maakonna maapiirkonna suurim põhikool). Üldplaneering suunab Ramsit suuremale seotusele kasvava Rahetsema piirkonnaga.

Kolga- Jaani alevik valla keskusena – valla väikseima elanike arvuga (ligikaudu 400 in 2020. aastal) alevik on ülekaalukalt elukeskkond peatäna ääres toetavate muude funktsioonidega. Alevikku iseloomustab selle sees suured olemuselt hajaasustusele omased maa-alad. Üldplaneering suunab Kolga-Jaanit kompaktsuse suurendamisele. Määrab tiheasustega ala piirid ja teeb ettepaneku ulatuslikult asustusüksuse piiride muutmiseks. Tiheasustusega ala sees taotleb aga terviku tarisuga hõlmatus parandamist.



Laenuks saadud maa. Üks kaasaja globaalsemaid väljakutseid on maa ja kõigi piirkonda iseloomustavate ja rikastavate loodusväärtuste- ja ressursside kasutamine ilma neid lõplikult ära tarbimata või reostamata ning kliimamuutuste mõju vähendamine. Viljandi valla territooriumi maafondi väärtusi iseloomustab suur metsa ja põllumajandusmaade osakaal (*Katastriandmete alusel seisuga 14.05.2020*).

Maa kui piiratud ressurss on meie põlvkonnal saadud laenuks veel sündimata põlvkondade käest. Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 seab muu hulgas

ühiks eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise tagamise, mille saavutamiseks tuleks piirata ehitus- ja arendustegevust. Valla tasandil on selle ja kliimamuutuste mõju vähendamise tagamiseks eesmärk otsida tasakaalu arendamise ning maakasutus- ja kaitsetingimuste seadmise kaudu põllumajandusmaale, loodus- ja inimtekkelistele väärtustele. Samuti on eesmärgiks meile ainuomaste väärtuste esiletoomine nagu Võrtsjärv, selle kaitsmine NATURA alana, selle kasutamine ettevõtluses ja puhkemaastikuna.

3 PLANEERINGUALA KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

3.1 Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine.

3.1.1 Üldised tingimused planeeringute koostamiseks.

- Detailplaneeringu koostamise 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 koostamisse kaasatavaid isikuid. Eskiislahenduse eesmärk on tagada juba võimalikult varases planeeringu koostamise staadiumis piisav koostöö kõigi võimalike huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.
- Kümne või enama elamumaa krundi planeerimisel võib omavalitsus nõuda, kuni 10% planeeringuala pindala kavandamist 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, vajadusel koridori ümber suunamise tingimused ja kirjeldus.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ei ole lubatud detailplaneeringut koostamata kavandada tegevusi ja ehitisi, millega kaasneb ala jaoks määratud müra normataseme kategooria ületamine.
- Kuna Viljandi vald on arheoloogiarikas piirkond tuleb detailplaneeringu koostamise algatamisel KSH algatamise või algatamata jätmise otsustusest teavida Muinsuskaitseametit sõltumata sellest, kas planeeritaval alal asuvad riiklikud kultuurimälestised või mitte.

3.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.

Joonised 2.1 kuni 2.19. Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_DPkoko_a

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 koostamise käigus 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 juhtostarvetega alad (nt elamu- ja tootmismaad). Samuti on arvestatud kultuuriajaloolisi ja looduslikke aspekte aladel, kus üldjuhul kaasneb kõrgendatud avalik huvi ruumilise arengu kavandamisel. Ruumianalüüs näitab, et ligikaudu 51% kõikidest seni algatatud detailplaneeringutest asuvad maakonnakeskuse Viljandi linna piirist kuni 3 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 alasid tervikuna vähendatud. Samuti on mitmel juhul vähendatud senikehtivate alade suurst.

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 alata detailplaneeringu koostamise ka olulise avaliku huvi olemasolul, mida planeerimisseadus või käesolev üldplaneering pole ette näinud.

Detailplaneering tuleb koostada:

- katastriüksuste jagamisel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Samuti väljaspool selliseid alasid, kui selle käigus soovitakse moodustada kolm 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. Nõue ei kehti päikeseelektrijaamade rajamisel juhul, kui need rajatakse üldplaneeringuga määratud tootmismaale;
- 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 eelkokkulepped nende kitsenduste talumiseks;
- uue krundi moodustamisel roheline võrgustiku rohekoridoris, kui jagamise taotlusest nähtub, et sellega lõigatakse rohekoridor läbi või rohekoridori toimimine on olulisel määral takistatud;
- kui kavandataval 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 (KMH) kohustus.
- põllumajandusmaal käesoleva planeeringuga sätestatud juhtudel (punkt 3.3.7)
- uue ehitise püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Nõue ei kehti, kui see ehitise püstitatakse olemasoleva hoonestuse vahele, hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, arvestab sellele alale/krundile

määratud ehitusõiguse, hoonestuslaadi ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate muude tingimustega;

- uute sigalate rajamisel.

3.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

Üldplaneeringu üldiseks eesmärgiks on võrreldes seni kehtinud üldplaneeringutega ulatuslikumalt ja täpsemalt reguleerida projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Sellega väheneb suurt aja-, haldus- ja rahalist koormust nõudvate detailplaneeringute koostamise vajadus ja nõue eelkõige juhtudel, kus ülekaalukat avalikku huvi ei ole või selle mõju avaldub ainult vahetult naabrusõigustega piirnevatele kruntidele.

3.1.3.1 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 3 km raadiuses detailplaneeringu koostamise kohustusega aladest.

3.1.3.2 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 ala iseloomu ja otstarvet ning väljakujunenud olemasolevat olukorda arvestades.
- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hoonete suurimat võimalikku arvu krundil üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine seal võib toimuda kaalutluse alusel asukohapõhiselt projekteerimistingimuste väljastamisel.

3.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_kalmistu_a, YP_KKtingimus_sigala_a

Üldised põhimõtted ja tingimused:

- Planeerimisel ja projekteerimisel on hoonete ja rajatiste paigutamise määramisel aluseks maakasutuse juhtotstarve, maastiku struktuur ja väljakujunenud keskkond.
- Ehitiste asukohavalikul tuleb arvestada võimalikult optimaalset juurdepääsu hoonetele, vältida põhjendamatu 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 asendusistutamist 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 asukoha määramisel tagada piisav tehniliselt vajalik maa-ala kergliiklustee rajamiseks.
- Ehitiste projekteerimistingimuste määramisel riigimaantee kaitsevööndis tuleb selle asukoht kooskõlastada riigitee omanikuga, kui kavandatava ehitise kõrgus on suurem, kui kaugus riigimaantee äärmise sõidurea välimisest servast.
- Riigi- ja munitsipaalteede teekaitsevööndisse hooned 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 taotlejal sellest projekteerimistingimustega teavitada ning koostatav projekt peab käsitlema radooniohu vältimise meetmeid (vt selgitused)
- 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, tolmu 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 kohustatud juhtima maaomanike tähelepanu nende alade olemasolule. Kui maaomaniku taotlus/kavandatud tegevus võib ohustada nende alade hävimist, tuleb projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringute koostamise käigus seada maakasutustingimused nende alade säilimise tagamiseks.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndis tuleb tuleb projekteerimistingimustes see välja tuua. Koostatav projekt või planeering selles piiranguvööndis peab sisaldama kavandatvate ehitiste müra leevendamise meetmeid.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel korduva ülejutusohuga aladel (p 3.3.14) kehtib igakordne nõue ülejutusega kaasnevate võimalike mõjude käsitlemiseks ehitusprojektis ja meetmete ettenägemine võimaliku keskkonnareostuse vältimiseks.
- 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.
- Ehitamist vääriselupaikades ei lubata. Vääriselupaikadena käsitletakse maa-alasid Keskkonnaregistri andmete alusel (*digitaalsed alusandmed KR_vep_region*)

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

- Hoonete ja maapinnast üle 1m kõrguste rajatiste (va lipumast, piirdeaed, koerakuut jms) paigutamisel krundile tuleb järgida olemasolevat õiguslikul alusel rajatud ehitiste ehitusjoont, st planeeritava hoone põhimaht peab jääma väljakujunendud ehitusjoonele. Asjakohasel juhul tuleb ehitusjoone asukoht määrata detailplaneeringu koostamiseks väljastatavates lähteseisukohtades või projekteerimistingimustega. Uutel planeeringualadel tuleb kohustuslik ehitusjoon määrata detailplaneeringuga.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist on neli (4) meetrit hoone projektsioonist maapinnale, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
- Mitteehitusloakohustuslikke hooneid ei ole lubatud kavandada ja rajada väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, kui detailplaneeringu koostamine on ehitusõiguse määramiseks nõuav. Tingimus ei kehti olemasoleva kehtestatud detailplaneeringuga elamumaa krundil, kus detailplaneeringuga määratud hoonestusala väljaspoole võib püstitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ilma kütteseadmeteta kasvahoone, mille juures tuleb arvestada naaberkrundi piirist hoonete ehitamiseks üldplaneeringus määratud 4 meetri miinimumnõudega ja/või vähemaga, kui sellega on nõustunud naaberkrundi omanik. Nõusolek tuleb omavalitsusele esitatud kirjalikult.

Selgitused:

Viljandi vald asub ulatuslikult aladel, kus Eesti radooniriski levilate kaarti info alusel võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Planeeringu koostamise ajal puuduvad digitaalsed andmed selliste alade kuvamiseks planeeringu alusandmete 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 andmed digitaliseeritakse.

3.1.3.4 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 teisiti.
- 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-aluseid tehnovõrke arvestamata kuni 3000 m² krundi korral 25% krundi pindalast. Suuremate kruntide puhul suurimat lubatud ehitisealust pinda üldplaneeringuga ei määrata. Kui ehitisealuse pinna taotlus ületab oluliselt piirkonnale omase, olemasolevate kruntide ehitusmahtu, võib omavalitsus ehitisõiguse määramiseks nõuda detailplaneeringu koostamist (punkt 3.1.2).
- Kui elamumaa sihtotstarbega kruntidel enne üldplaneeringu kehtestamist hoonestatud krundi tegelik õiguslikul alusel püstitatud ehitise ehitisealune pind on suurem, kui üldplaneeringuga lubatud suurim ehitisealune pind, siis hoonete rekonstrueerimisel/laiendamisel võib omavalitsus ühekordselt lubada ehitisealuse pinna suurendamist kuni 20m² ehitisealuse pinna ulatuses tuulekoja, veranda, pesuruumi vms väikesemahuliste hoonete või hooneosade ehitamiseks.

3.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_korgus_a

Üldised tingimused:

- Omavalitsusel on sõltuvalt kavandatava ehitise (sh krundi piirde) otstarbest, asukohast, piirnevate kruntide otstarvest, liiklusohutuse tagamise vajadusi arvestades jms õigus igakordselt kaalutleda kõrguspiirangute seadmist nii detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel, kui väljaspool selliseid alasid, kui see ei ole käesoleva üldplaneeringuga juba konkreetse ala kohta määratud.
- 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.
- Korterelamu ehitamisel üldplaneeringuga määratud EK otstarbega maal on lubatud maksimaalne kõrgus sellel alal kõrgeima olemasoleva korterelamu abs kõrgus.
- Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ja tootmisettevõtete puhul peab omavalitsus igakordselt tingimusi andes esitama nõuded piirete iseloomu ja kõrguse määramise kohta ehitusprojekti 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, maapinna kõrguse kujundamisel ja projektide koostamisel on sademevee suunamine riigimaanteede kraavidesse lubatud ainult Maanteeameti kooskõlastusel.
- Piirdeaedade ja hekkide maksimaalset lubatud kõrgust üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine saab toimuda kaalutusotsuse alusel.

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

- Väikeelamumaa-aladel on lubatud elukodliku hoone maksimaalne kõrgus 9m, kui üldplaneeringuga ei ole konkreetsele alale määratud muud nõuet. Juhul, kui seaduslikult püstitatud olemasoleva hoone katuseharja joone kõrgus konkreetasel alal ületab üldplaneeringuga lubatud suurimat kõrgust, siis on hoone laiendamisel ja ümberehitamisel lubatud suurim kõrgus olemasoleva hoone katuseharja joone kõrgus.
- Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel lubada ületada konkreetsele alale määratud hoonete suurimat kõrgust arvestades maastiku reljeefi või muid olulisi asjaolusid ning nõuda sellise loa andmise aluseks detailplaneeringu koostamist (p 3.1.2). Lubatud hoone kõrgus määratakse sellisel juhul absoluutkõrgusena.
- Piirdeaedade ja hekkide maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kui konkreetsele alale ei ole detailplaneeringuga kehtestatud või projekteerimistingimustega määratud muud nõuet. Maksimaalset lubatud kõrgust võib suurendada, kui piirneva krundi kasutusotstarbest tulenevalt on sellel lubatud määrata kõrgem mürakategooria.

3.1.3.6 Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused.

Üldised 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 miljööväärtuslikel ning tiheasustusega aladel võib omavalitsus nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.
- Miljööväärtuslikel aladel tuleb lähtuda olemasolevast hoonestusstruktuurist ja hoonemahtudest ning arvestada seda arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste esitamisel vastavalt sellele, milliste väärtuste alusel on ala miljööväärtuslikuks tunnistatud (punkt 3.3.5). Alale iseloomuliku hoonestusstiiliga sobimatute hoonete ehitamine ei ole lubatud. Kui alal läbivalt on tunnetatavad ühesugused haljastuspõhimõtted, siis tuleb seda järgida ka uue haljastuse rajamisel.
- Hoonete rekonstrueerimisel tuleb säilitada algupärane aknaraamide laius ja impostide jaotus. Muutmise vajadusel tuleb see projektis välja tuua, põhjendada ja vallavalitsusega kooskõlastada.
- 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 3.3.6) 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.

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:

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

3.1.3.7 Ehitusuuringute tegemise vajadus.

- 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.

3.1.3.8 Tehniline taristu

Üldised põhimõtted ja tingimused:

- Üldistes huvides rajatavad trassikoridorid tuleb võimaluse olemasolul ette näha avalikus kasutuses olevale maale ja projekteerida maa alla. Avalikus kasutuses oleva maa olemasolul eraomandis olevale maale selliste trassikoridoride projekterimine 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/sectorarengukavade elluviimise tagamine.
- Imbsüsteemiga omapuhasti võib ühele krundile või mitme krundi peale ühise rajada tingimusel, kui kanalisatsioonirajatisest tulenevad kujad/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 taastuenergia 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.
- Väiketuuliku ei ole lubatud rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja 600 m raadiuses nendest aladest.
- Väiketuuliku 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;

- Väiketuuliku ei ole lubatud rajada riiklikel ja KOV tasandil kaitstavatel kaitsealadel, miljööväärtuslikul alal, rohevõrgustiku alal, metsamajandusmaal ning puhke- ja virgestusaladel.
- Väiketuuliku ei ole lubatud rajada avalikult kasutatavatele teedele lähemale, kui kahekordne tuuliku kõrgus tee välimise sõidurea servast.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul 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:

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. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi suuniseid taastuvenergia kajastamiseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes (07.01.2020 kiri nr 17-7/2019/112), mille kohaselt asub Viljandi vald tuuleparkide arendamiseks ebasobival alal.

3.1.3.9 Haljastus ja heakord

- 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 maa-ala kaitsehaljastusvööndi rajamise võimaldamiseks või näha ette meetmed muul viisil nende otstarvete visuaalseks eraldamiseks teineteisest, liiklusest tuleneva müra ja muu reostuskoormuse vähendamiseks. Omavalitsusel on õigus sellel eesmärgil määrata nõuded projekteerimistingimustega.

- Ehitusprojekti seletuskiri peab alati sisaldama juhised ehitamise käigus tekkiva ehitusprahi käitlemiseks, samuti jäätmete käitlemisel edaspidise ekspluatatsiooni käigus.
- Ehitusloa väljastamisel alaline 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 3.1.5) 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.

3.1.3.10 Liikluskorraldus

- Elamumaa kruntidel tuleb parkimine lahendada krundisiseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskoha vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterelemute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba (ilma väravate, tõkkepuuta) juurdepääs. (vt seletuskiri punkt 3.5.1)
- 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.

3.1.4 Hajaasustusega alad.

Hajaasustusega alana tuleb planeeringus mõista kogu valla territooriumi, v.a. punktides 3.1.2 ja 3.1.5 nimetatud alad.

3.1.5 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, sest maareformi seaduses on tiheasustusega aladel tähendus ainult maa tagastamise ja erastamise kontekstis, kuid maareform sellistel aladel on sisuliselt lõppenud ja sellised maad puuduvad. Looduskaitseaduses seatakse sellistel aladel kitsendusi ranna ja kalda kaitsevööndites. Seda on ka silmas peetud üldplaneeringus tiheasustusega alade alade määramise valikul, kus olemuslikult tiheasustusega ala piirneb vahetult avaliku veekoguga ja jääb osaliselt või tervikuna selle piiranguvööndisse.

Tiheasustusalade määramisel Viiratsi alevikus ja Mustla alevikus on arvestatud nendes kohtades Viljandi maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega alasid. Tiheasustusega ala piire Viiratsi ja Mustla alevikes tuleb käsitleda maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alade piiride täpsustamisena. Mõlemal juhul on tiheasustusalad väiksemad maakonnaplaneeringus märgitud linnalise asustusega aladest arvestades tegelikku ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusotstarbeid, planeeritud ÜVK arenguala, asustusjaotuse muutmise ettepanekut jms.

3.1.6 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;
- kuni 2 ha suurused elamumaa sihtotstarbega katastriüksused;
- äri-, teenindusettevõtete ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused sõltumata nende suurusest.

Üldised tingimused krundi moodustamiseks ja selle suuruse määramiseks:

Viljandi Vallavalitsus

- 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 see koormatis 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.
- 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.
- Kaalutlusotsuse alusel võib omavalitsus keelduda katastriüksuse jagamisest alla 10 000 m² suurusega elamumaa krundiks.

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel:

Krundi moodustamise otstarve/Tähis/Pindala m ²	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;

Selgitused

Krundi minimaalsuuruse nõuete tingimuste seadmiseks on planeeringu koostaja poolt teostatud eelnev 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.

3.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ORME_p

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

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

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. Ohuala ulatus määratakse majandus- ja [taristuministri määruse](#) alusel.

3.1.8 Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kaldaehitis_p

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

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maakas_a

Maakasutuse juhtotstarbe all tuleb mõista üldplaneeringuga määratavat maa-ala kasutamise valdavat otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Ruumilise planeerimise roll on need otstarbed maale anda, püüda mõista ja arvestada, milline on maa-ala väärtus ja potentsiaal. 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 muutmisenä, 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).*

3.2.1 Elamumaa-alad.

Elamumaa on üldplaneeringuga määratud maa-ala, mis võib olla väikeelamumaa-ala (E) või korterelamumaa-ala (EK). Nendel aladel 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.

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

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

Elamumaa-alade arendamise üldised eesmärgid ja tingimused:

- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on elamumaa-alade 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 oma eluhoonete ja nende juurde kuulunud tootmishoonetega, nagu aidad, küünid, laudad jms. Sellest tulenevalt on lubatud ettevõtluskeskkonna otstarbega ehitised ka 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.

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on elamumaa-alade 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.
- Kohalik omavalitsus võib 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.

3.2.2 Ettevõtlusotstarbega maad.

3.2.2.1 Ärimaa-ala (Ä) on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, tootlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maad. 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.

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

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

Tootmismaa-alad eristatakse üldplaneeringus:

- TT – tootmismaa alad, mille tootmise iseloomu üldplaneeringuga ei täpsustata.
- TTE – eriotstarbelised tootmismaad, mis lubatud ainult päikeseelektrijaamade rajamise eesmärgil.
- Ettevõtluse paindlikuks arendamiseks on tootmismaal lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon selle osakaalu määramata. Ärimaa krundi moodustamisel tootmismaa juhtotstarbega alal peab arendaja arvestama tootmismaale 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 ümbritsevale keskkonnale tervikuna ning ette näha meetmed selle mõju vähendamiseks.

3.2.2.3 Mäetööstusmaa-alad (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 3.3.11

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

Planeeringuga kavandatakse jäätmekäitluskohad vt punkt 3.3.10

3.2.2.5 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 haritavat maad, kui võrade liituvus on väiksem, kui 30%.

Üldplaneeringu joonistel kajastatakse ainult selliseid põllumajandusmaa massiive, mida on defineeritud väärtusliku põllumajandusmaana ja millele on seatud väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused (punkt 3.3.7) ning osaliselt või tervikuna detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel asuvad põllumajandusmaad, mis on ette nähtud näiteks aiandusega tegelemiseks.

- Üldine tingimus põllumajandusmaa otstarbega aladel ehitiste rajamisel peab olema võimalikult suures osas põllumajandusmaa terviklikkuse ja säilimise tagamine.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale kehtestatud kasutustingimused vt punkt 3.3.7

3.2.2.6 Metsamajandusmaa (MM)

Metsamajandusmaana tuleb üldplaneeringus mõista maakatastrisse metsamaa kõlvikuna kantud maad ja Eesti topograafilises 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 3.3.15) või metsamaaga detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või puhke- ja virgestusmaaga.

3.2.3 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, hoolekandeadutused, kalmistud jne).

- 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, kaitseeržiimi jms. Käsitleda tuleb ja näidata jalgrataste hoiualad ja elektriautode ladimispunktid.
- Moodustatavate kruntide suurus, lubatud suurim ehitusalune pind, kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadutuste maa (ÜT)

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

3.2.3.3 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.

3.2.3.4 Sakraalhoonete maa (ÜS)

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

3.2.3.5 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 puhe- ja virgestusalade järgi, kus need eraldi välja tuua?

Kus on ja kuidas tagada vajadusel neile aladele juurdepääsud?

Millised maakasutustingimused on vaja seada?

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 rajame ja kokkuleppel maaomanikega juurdepääsude tagamine (punkt 4.1.2).

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

Puhke- ja virgestualad eristatakse 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, riietevahetuskabiinid supluskohtades, pargipingid, välidrenažöörid jms)
- Avalike puhkealade rajamine tuleb lahendada koos avaliku juurdepääsu tagamisega, vajadusel parkimise korraldamisega ja jäätmekäitluse lahendamise. 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.

3.2.3.6 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).

3.2.3.7 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).

3.2.3.8 Riigikaitsemaa-alad (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.

3.2.3.9 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.

3.2.3.10 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.

3.2.3.11 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.

3.2.3.12 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 3.5.5

3.2.3.13 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.

3.3 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.

Keskkonnavalad ruumilised väärtused on ülevaatlikuna koondatud joonisele 1.5

3.3.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_veehaare_a

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.

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

3.3.2 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.

- 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 ettepanekud:

- 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 aastaringiselt kasutataval elamumaal ja puhkeotstarbelisel ärimaal.

3.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kov_kaitse_a, YP_kov_kaitse_p

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 *looduskaitseseaduse* tähenduses. Kaitsekorda võib leevendada kaitse-eeskirja või planeeringuga.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla:

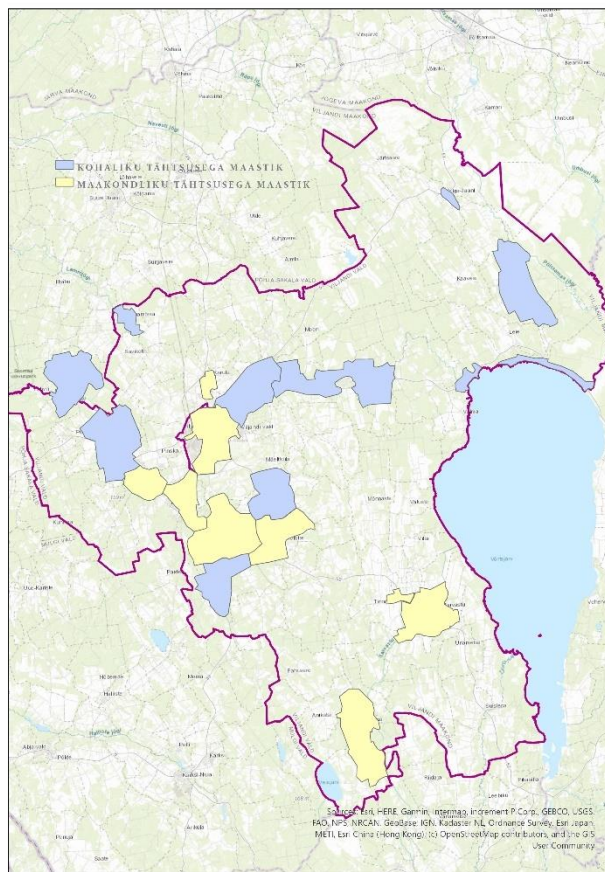
- Raudna külas Raudna kaitseala (KK1, joonis 4.1)
- Pärsti külas Pärsti mõisa park (KK2, joonis 4.2)

- Tusti külas Tusti metsapark (KK3, joonis 4.3)
- Vana-Võidu külas Juudi kalmistu (KK4, joonis 4.4)
- tammepuu (KK5) Vardja külas Sooba-Tõnise katastriüksusel 89801:001:0300, ligikaudne asukoht koordinaatidel 593834; 6466190.

Üldplaneeringuga kohaliku kaitse alla võetavate objektide kirjeldused on esitatud Lisas 7. Üksikobjektile rakendatakse *looduskaitseadusest* tulenevat kaitsekorda ning seda üldplaneeringuga ei leevendata. Üksikobjekti kaitsevöönd on 50 m raadiuses.

3.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaartmaastik_a, YP_vaartrohe_p



Skeem: Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikke maastikke määratlemise aluseks üldplaneeringus on maakonnaplaneeringuga kehtestatud maastikud ja neile kehtestatud üldised kasutustingimused. Nende peamine eesmärk on asustussüsteemi ja maastikustruktuuri väärtuste ning looduskeskkonna hea seisundi säilitamine ja parandamine. Väärtuslike maastike alade piire on üldplaneeringuga täpsustatud, määratud üldiseid kasutamistingimusi on arvestatud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste määramisel (p 3.1.3). Väärtuslikud maastikud on olnud oluliseks sisendiks üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade ja nendele seatavate kasutamistingimuste määramisel (punkt 3.3.6)

Maastiku üksikelemendina tuleb üldplaneeringus mõista kõiki looduslikku päritolu objekte või inimtegevuse tulemusena valminud rajatisi, pärandkultuuriobjekte (punkt

3.3.7), kultuurimälestisi, rohealasid jms. 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.

Väariselupaigad 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 väariselupaiku, 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 alusandmetena Keskkonnaregistri andmebaasi alusel ja neid on arvestatud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste määramisel.

Kauni vaatega teelõike kajastatakse üldplaneeringus alusandmetena maakonnaplaneeringuga kehtestatud ulatuses. Oma olemuselt võib selliseid teelõike 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.

3.3.5 Miljööväärtuslikud alad

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaartmiljoo_a

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

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

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

Üldplaneeringuga määratavate 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 määrtlemise 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.)

Miljööväärtuslike alade üldised maakasutus- ja kaitsetingimused.

- 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 püstistamine peab olema põhjalikult kaalutletud, paikkonna väljakujunenud hoonestusega harmoneeruv.

Miljööväärtuslike alade kirjeldused on üldplaneeringu lisas 6.

- **Jämejala miljööala (M1, Joonis 8.1),**
- Hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb tagada ala terviklikkus ja hoonete sobivus kogu kompleksi;
- Looduslike materjalide imitatsioone hoonete fassaadilahendustes domineerivana ei ole lubatud kasutada;
- Haljastuse hooldamisel ja täiendavate istutuste planeerimisel tuleb tagada ala liigirikkuse säilimine.
- **Pärsti mõisa miljööala (M2, Joonis 8.2),**
- 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.
- **Heimtali-Raudna miljööala (M3, Joonis 8.3),**
- säilitada ja taastada mõisakompleksis mõisa pea- ja abihooneid;
- uute hoonete rajamine mõisa peahoone ette ei ole lubatud, välja arvatud arhitektuurimälestise 14742 (kivipostide vaheline ala) taastamiseks.
- Vaadete varjamise vältimiseks ei ole lubatud hoonete rajamine mõisa viljapuuaiast kiviipiirete vahele ega riigimaantee ja aia vahele.
- hooldada Heimtali mõisaparki ja puiesteid;
- **Mustla miljööala (M4, Joonis 8.4),**

- 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.
- **Väikemõisa miljööala (M5, Joonis 8.5),**
- Mõisahooned juurde viiv allee tuleb säilitada.
- Lubatud ei ole kavandada Peetrimõisa teelt mõisahoonetele vaateid varjavaid ehitisi.
- **Tohvri miljööala (M6, Joonis 8.6)**
- Kõikide kortermajade arhitektuurne välisilme tuleb säilitada ühesesugusena.
- **Kolga-Jaani miljööala (M7, Joonis 8.7)**
- Hoonete ehitamisel ja renoveerimisel peatänavas ääres peaks arvestama aleviku ehitustraditsioonidega.

3.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_KOVkultparand_p

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.

Kultuurimälestiste riiklikus registris registreeritud mälestisi ei käsitleta üldplaneeringus kohaliku tähtsusega kultuuripärandina. Neid objekte näidatakse üldplaneeringus alusandmetena riikliku andmebaasi alusel ja nede osas kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

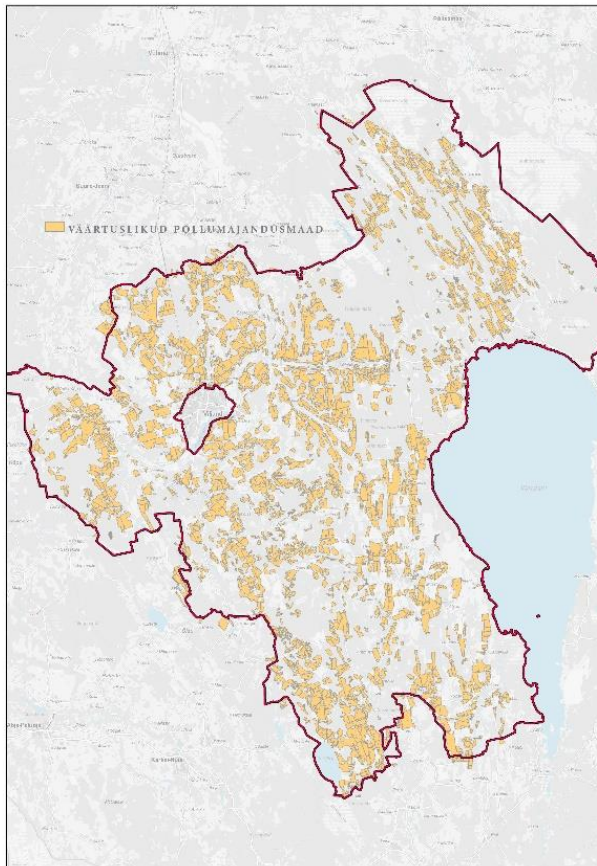
*Planeeringu koostaja selgitus: XX sajandi arhitektuuri andmebaasi, maaehituspärandi andmebaasi ja looduslike pühapaikade andmeid ei ole praegu ruumiandmetena digitaalsena olemas ja ei saa avalikus kaardirakenduses kuvada. Muinsuskaitseametil osaliselt ainult *.xls failina. Päring nende saamiseks digitaalse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

- Üldplaneeringuga kehtestatakse omavalitsuse õigus pärandkultuuriobjektide juures maakasutustingimuste/ projekteerimistingimuste seadmiseks, kui need ei ole juba riikliku kaitse all üksikobjektina. (punkt 3.1.3.6) Seatavate maakasutus- ja projekteerimistingimuste eesmärgid võivad olla antud vaid selliste objektide

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

3.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Kehtestatav digitaalsed infokihid: YP_vaartpollum_a



(Skeem: väärtuslikud põllumajandusmaad Viljandi vallas).

Maailma rahvastiku kasvu tingimustes muutub põllumajandusmaa kui piiratud ressurss järjest väärtuslikumaks. Riiklike väärtuslike põllumajandusmaa kaitsmise meetmete väljatöötamise käigus on hinnatud ja leitud, et kehtivad õiguslikud regulatsioonid tagavad kõikidele maatükkidele selle sihtotstarbe määramise, kuid nende kaudu ei ole tagatud õiguskindlus maatulundusmaa sihipäraseks kasutuseks ja läbikaalutus maa sihtotstarbe muutmiseks. Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemise lähtekohaks on 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 maakonnaplaneeringus), samas kehtestades, et maakonnaplaneeringus väärtuslike põllumajandusmaid ei määrata. Maakonnaplaneeringus digitaalsed andmed selliste maade asukoha osas ei kajasta maid vastavalt selles kehtestatud definitsioonile, vaid alles alates 10 ha suurustest massiividest. Üldplaneering arvestab aga maakonnaplaneeringuga kehtestatud ruumilise aengu põhimõttega, et tagatakse väärtuslike põllumajandusmaade sihipärane kasutus kooskõlas seatud üldiste kasutustingimustega.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratakse üldplaneeringus haritav maa ja looduslik rohumaa, 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 eesmärgid on:

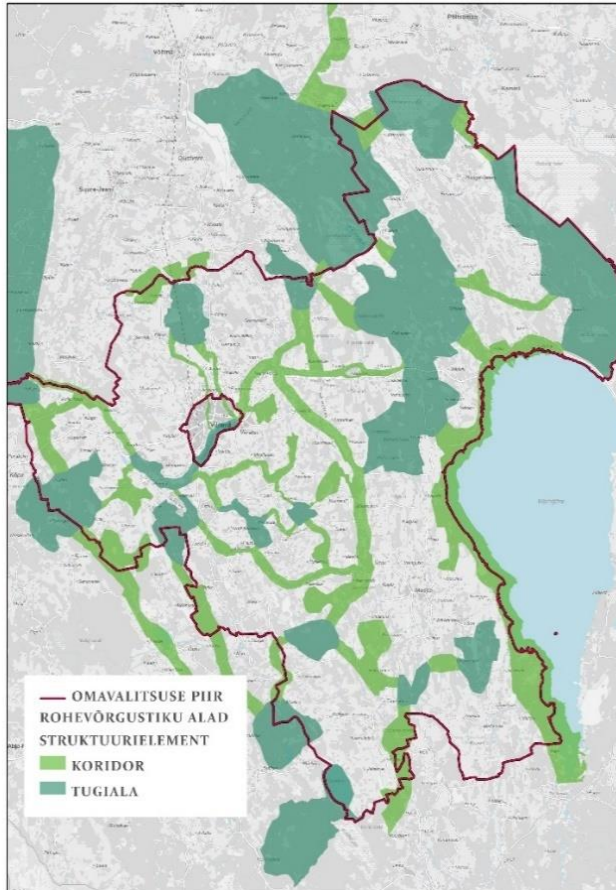
- kõrge viljelusväärtusega põllumajandusmaa mullastiku, kui taastumatu ressursi õiguslik kaitse;
- väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses põllumajanduslik kasutus ja selle kaudu julgeolek toidu tootmiseks;
- väärtuslikule põllumajandusmaale ehitiste ehitamise, metsastamise ning maatulundusmaa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

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.
- 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.

3.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_rohev_a



Üldplaneeringuga on määratud rohelise võrgustiku alad. Määramise lähteandmeteks on maakonnaplaneering ning sellega seatud tingimus rohelise võrgustiku ala piiride ja kasutustingimuste täpsustamiseks üldplaneeringuga.

Roheline võrgustik (RV) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikke ja poollooduslikke kooslusi hõlmav süsteem, mis koosneb tugialadest ja neid ühendavatest rohekorridoridest. 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 riskide 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.

Rohevõrgustiku maakasutustingimused.

- Igasuguse arendus- ja ehitustegevusega tuleb tagada rohelise võrgustiku elementide sidusus ja säilimine. Selle tagamiseks on üldplaneeringuga määratud

projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused ja tingimused detailplaneeringute koostamiseks (vt punkt 3.1).

3.3.9 Jäätmekäitluse üldised põhimõtted.

- Jäätmekäitusega 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 jäätmekäitluse 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 jäätmekäitluse põhimõtted lahendatakse omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korraga.

3.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_jaade_p

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

Olemasolevaid jäätmekäitluskohti kajastatakse üldplaneeringu koostamise käigus Keskkonnaregistri andmete alusel.

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, mis levivad kergesti õhu kaudu (nt suu- ja sõrataud) ja/või võivad olla nakkusohtlikud inimesele) või taudi eskaleerumisest, mille puhul kuulutatakse välja eriolukord. Enne matmispaiga kasutuselevõttu tuleb teostada proovikaevamine.

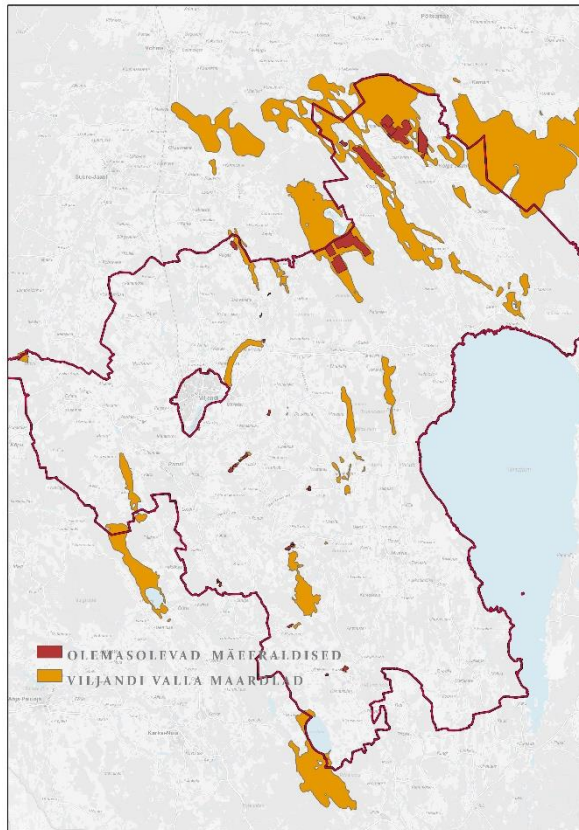
3.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maavara_a (*kihis objektid puuduvad*)

Planeeringu koostaja selgitused:

PlanS § 75 lg 1 punkt 15 ülesanne

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



Tingimused:

- Uute liiva- ja kruusakarjääride 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 investeeringuteks, nt asendusistutamine vms.
- Karjääride korrastamise konkreetsed 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 reljeefiga kallastega veekoguks ning luua eeldused bioloogilise mitmekesisuse tekkeks.

3.3.12 Välisõhu kaitse saasteainete eest.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid:

Müra, tolm ja hais on sagedasemad piiriülesed ebasoovitavad mõjurid ja konfliktide põhjustajad. Nende esinemise korral või kavandatavate tegevuste korral, millega need

mõjud kaasnevad, on omavalitsus õigustatud ja kohustatud kaaluma maakasutustingimuste seadmist projekteerimistingimuste ja detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamisel.

Mida paremini ja mida varasemas planeerimisetapis arvestatakse müra situatsiooniga, seda kergem on lülitada müra ohjamise meetmed planeeringu protsessi ja seda paremini on võimalik vältida 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.

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 ujuvkate. 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 3.3.11).

3.3.13 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?

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.

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).

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 erinevad maakasutuse otstarbed, sh valitsus- ja amti asutuste 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, jäätmeäitluse maa
VI	Liiklust korraldavate rajatiste maa, riigikaitsemaa

3.3.14 Korduva üleujutusega alad.

Digitaalsed alusandmed: yleujutusohuga_ala_region

Põhiküsimused:

- Kui kaugemale veekogu piirist levivad alaliselt liignisked alluviaalsed soomullad?
- Seosed, võimalikud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused üleujutusalaadel

Suurte üleujutusalaadega siseveekogude loetelu on kehtestatud keskkonnaministri määrusega. Viljandi vallas on sellisteks veekogudeks Raudna jõgi (VEE1139100), Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses (VEE1023600) ja Tännassilma jõgi Jõekülast suudmeni (VEE1018000). Suurte üleujutusalaadega 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 3.1.3.3)

3.3.15 Raiete tegemise piirangute seadmine.

Kehtestatavad igitaalsed infokihid: YP_tingimus_raiep_a

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

Raiepiirangute eesmärgiks on asulate või ehitiste kaitsmine õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu 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.

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

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

- 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.

3.4.1 Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Kehtestatavad igitaalsed infokihid: YP_tingimus_yvk_ala, YP_tehno_vesi_j, YP_tehno_kanal_j

Olulisemad küsimused:

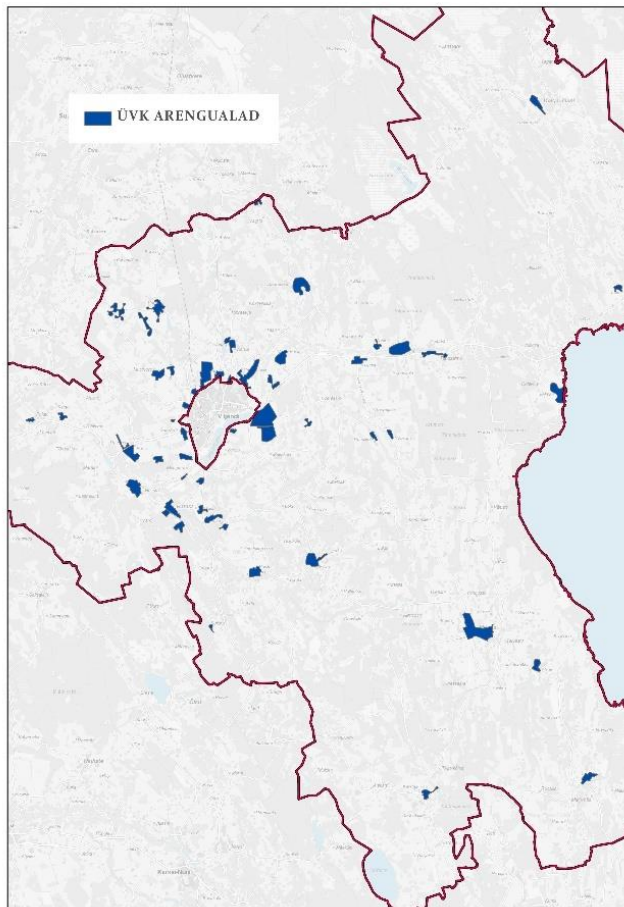
Kas on vaja kavandada uusi asustusüksuste piire ületavaid magistraaltrasse?

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 ühisveevärgi ja/või kanalisatsioon ja piirkonnad lokaalseteks lahendusteks (isiklikud puurkaevud, imbsüsteemid, kogumismahutid)?



Skeem: ÜVK arengualad

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina (ÜVK) käsitletakse ühisveevärgi 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 ühendamine Päri ÜVK ala (ÜVK12) ühiskanaliseatsiooniga. Alternatiivina tuleb kaaluda elamupiirkonda teenindava puhasti rajamist ala läheduses. (Joonis 7.2),
- Peetrimõisa elamupiirkonna ala (ÜVK16) ühendamine Viljandi linna ühisveevärgi ja ühiskanaliseatsiooniga. (Joonis 7.1),
- Vardi külas alade ÜVK08 ja ÜVK26 ühendamine Ramsi aleviku ühisveevärgi ja ühiskanaliseatsiooniga (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.

3.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_veehaare_p, YP_veehaare_a

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?

Veehaare on ehitis vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihi. 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 veehaarete 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).

Kitsendus:

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

3.4.1.2 Reoveekogumisalad

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_reoveeala_a

Olulisemad küsimused:

Kas planeeringulahendusest tuleneb ettepanekuid reoveekogumisalade korrigeerimiseks?

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

Reoveekogumisala moodustamisel lähtutakse põhjavee kaitstusest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaal-majanduslikku kriteeriumi, pinnavee seisundit ja veekaitse eesmärgi. Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid. Reoveekogumisalad määrab valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga.

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).

3.4.2 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?*

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.

Tingimused

- Varustuskindluse tagamiseks tuleb jälgida liini kaitsevööndite olukorda ja eemaldada potentsiaalselt ohtlikud puud õigeaegselt.
- Kesktiheda 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.

3.4.3 Kaugküte

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kkyte_a

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

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)

3.4.4 Gaasitrassid

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tehno_gaas_j

Olulisemad küsimused:

Milliseid tingimusi on vaja seada, sh võrguettevõtjale?

Perspektiivsete uute gaasitrasside rajamise vajadus?

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.

Planeeringuga näha ette:

- Seoses Balticconnector ja Eesti-Läti ühenduse tugevdamise projektiga näha 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.

3.4.5 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 seada?

Üldplaneeringuga uusi andmeside baasvõrke ette ei nähta.

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.

3.4.6 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?

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

- Üldplaneeringuga uusi maaparandussüsteeme ei kavandata.
- Olemasolevate maaparandussüsteemide toimimiseks määratakse projekteerimistingimuste andmise alusesks olevad tingimused (vt p 3.1.3.8).

3.4.7 Rajatised 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

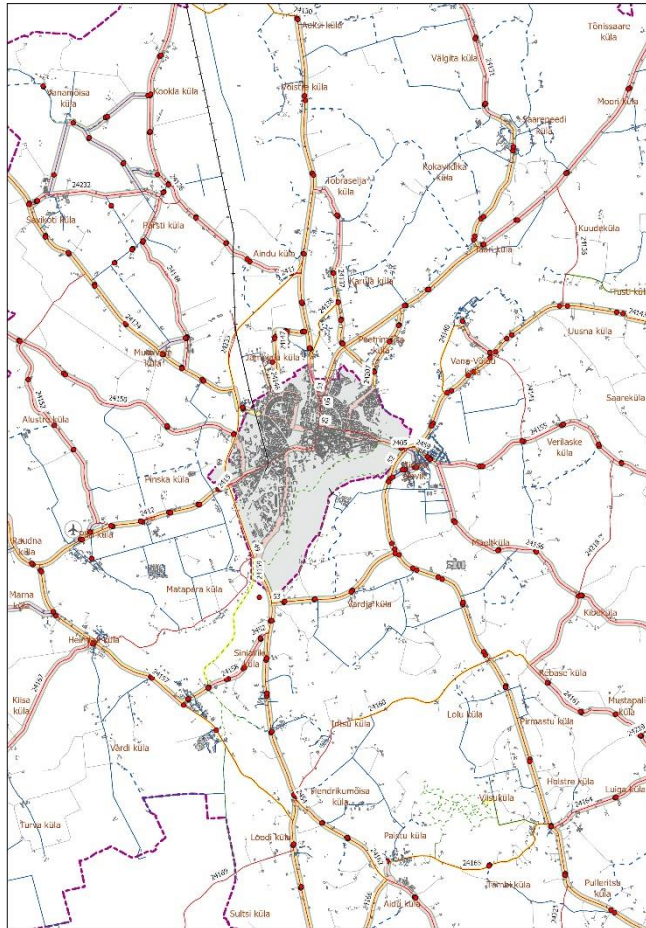
Üldplaneeringuga määratud tuleohutusnõuete tagamise rajatise vajadusega alade nimekirja aluseks on koostatud ruumianalüüs, milles on hinnatud ainult detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kus Päästeameti poolt esitatud alusandmetele tuginedes tuletõrje veevõtukoht puudub. Üldplaneeringuga kehtestatud 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.

Üldplaneeringuga määratakse tuleohutusnõuete tagamise rajatise vajadusega alad
(Lisa 3)

3.5 Transpordivõrgustik.

3.5.1 Liikluskorralduse arendamise üldised põhimõtted

Skeem: väljavõte transpordivõrgustiku joonisest



Liikluskorralduse arendamise eesmärgiks on tagada valla elanikele avalik, mõistlik ja ohutu liikumisvõimaluste terviksüsteem (joonis 1.4). Konkreetsed teehoiumeetmed aastate lõikes määratakse omavalitsuse tehoiukavas.

Liikluskorralduse arendamise tingimused:

- Üldplaneeringus määratud juhtudel ja 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 tee, 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 liikluskorraldusega vastavusse viimiseks.
- Juurdepääsud riigimaanteega piirnevatele arendusaladele tuleb lahendada läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja avalike riigi- ja munitsipaalteede korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimise kavandamine nendel teedel lubatud.
- Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel puhkealade arendamisel tuleb eelistada lahendust, kus parkimine toimub planeeritava puhkealaga samal teepool väljaspool riigi- ja munitsipaaltee maa-ala.

3.5.2 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 2.12).

Selgitused

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.

3.5.3 Kergliiklusteed ja matkarajad.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_transp_KLT_j, YP_transp_Mrada_j

Olulisemad küsimused:

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

Kergliikluste all tuleb üldplaneeringus mõista jalg- ja jalgrattateid, mille rajamise eesmärgiks on eelkõige liiklusohutuse suurendamine ja teenuste kättesaadavuse parandamine. Maakonnaplaneeringuga kavandatud kergliikluste võrgustikku on üldplaneeringuga täpsustatud olemasolevate teede tegelikku asukoht arvestades ja osaliselt uutele planeeritavatele teedele tee poole määramisega. Üldplaneering käsitleb kergliikluste põhivõrku/põhisuundasid ning ei käsitle arendusalade siseseid, näiteks elumupiirkondade siseseid kergliiklusteid. Kehtivad maakonnaplaneeringus määratud sidusa võrgustiku arendamise põhimõtted.

Kergliikluste rajamise järjekord on kohaliku omavalitsuse volikogu poliitiline valik ja määratakse tema poolt kehtestatud tehoiukavas.

Matkaradade puhul tuleb arvestada, et need asuvad sageli eraomandis oleval maal. Selliste radade korral, kus on rajatud laudteed raja ääres olevate istumiskohtade ja teadetetahvlitega võib eeldada, et nende avalik kasutamine on juba reguleeritud. Looduslike matkaradade kasutamine, mida ei saa käsitleda inimtegevuse tulemusel valminud rajatisena, võib toimuda igaüheõiguse (vt selgitused p 4.1.3) alusel, mille juures tuleb arvestada maaomaniku nõusoleku vajadusega.

Tingimused:

- Kergliikluste võrgustiku rajamisel maakonnaplaneeringuga kehtestatud perspektiivsetele kergliiklustele lisaks täiendavaid kergliiklusteid üldplaneeringuga ei kavandata.
- Kergliikluste kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest tingimustest (p 3.1.3.10)
- Üldplaneeringuga ei määrata kergliikluste rajamise järjekorda.
- Matkaradade kasutamisel tuleb lähtuda igaüheõigusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepingu alusel ei ole ette nähtud teisiti.

3.5.4 Raudtee

Olulisemad küsimused:

Kas on vaja ette näha raudtee maa laiendust, lisaharu?

Uute raudteelõikude ehitamist ei kavandata. Olemasoleva raudtee asukohast tulenevalt maakasutustingimusi üldplaneeringuga ei seata.

3.5.5 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?

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

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

Planeeringuga nähakse perspektiivsena ette väikesadamad:

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

3.5.6 Lennuväli

Olulisemad küsimused:

Mis kaasneb maakasutuse kaitsevööndiga?

Kas tuleb täiendavalt reguleerida lennuliiklust mõjutada võivad inimtegevust.

Viljandi vallas asuv Viljandi lennuväli Päre külas on murukattega, lennuraja mõõtmetega 800x30m ja kandevõime 7 tonni. Arvestada tuleb [lennundusseadusest](#) tulenevate piirangupindadega. Üldplaneeringuga asukohast tulenevaid kitsendusi lennuvälja ümber ei seata.

4 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.

4.1 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?

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

Avalikkus tähendab avatust, kättesaadavust ja orienteeritust ühiskonna eesmärkide saavutamisele, mille juures tuleb eristada riigi ja eraisikute eesmärgi. Kui tegemist on

rajatisega, siis avaliku huviga rajatise mõiste sisustamisel tuleb analüüsida selle mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestvust. Kui kavandatavad avalik-õiguslikud kitsendused (avaliku huvi realiseerimine) ei võimalda maa kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele võib kinnisasja omanik taotleda maa omandamist kohaliku omavalitsuse poolt kohese ja õiglase tasu eest.

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

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

Üldplaneeringuga peetakse avalikuks huviks kaalutlemata:

- juurdepääsu tagamist kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele ja looduskaitse üksikobjektidele, millele juurdepääs üle eraomandis oleva kinnisasja 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 kaalutada, milles avalik huvi seisneb. Kõigil juhtudel tuleb kaalutada, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Juurdepääsude täpsed asukohad ja tingimused määratakse koostöös maaomanikega.

Tingimused:

- 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.

4.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_sund_a (objektid kihis puuduvad)

Olulisemad küsimused:

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

Sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine peab olema viimane võimalik variant, kui muid variante avaliku huvi tagamiseks ei ole võimalik rakendada. Planeeringut on koostatud teadmisel ja eeldusel, et üldjuhul on võimalik maa omandamise vajadusel kokku leppida õiglases tasus ja muudes tingimustes. Kokkuleppe mittesaavutamisel kasutatakse üldplaneeringuga kehtestatud õigust.

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

4.1.2 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?

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

4.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j

Olulisemad küsimused:

Kus ei ole tagatud juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele?

Millised tingimused tuleb juurdepääsu tagamiseks seada?

Juurdepääs ei tähenda tingimata tee, kui rajatise olemasolu. See võib tähendada näiteks ka jalgrada ning juurdepääsu aeg võib olla piiratud. Konkreetsed tingimused juurdepääsuks ja avaliku huvi tagamiseks lepatakse kokku maaomaniku ja omavalitsuse vahel.

Igaüheõiguseks nimetatakse kokkuvõtvalt kõiki õigusi ja kohustusi, mis seovad inimest loodusega. Loodusesse ja võõras kohas matkarajale minnes on otstarbekas välja selgitada, kas see rada asub avalikul maal (valla või riigimaal) või eramaal. Selle juures tuleb kinni pidada järgmistest põhilistest punktidest:

- Eesti loodus- ja kultuurmaastikel on lubatud liikuda jalgsi, jalgrattal, suuskadel, paadiga, ratsa, korjata marju, seeni ja ravimtaimi. Kui eramaa on aga piiratud ja tähistatud, siis on vajalik maaomaniku nõusolek. Maaomanik võib näiteks lubada oma maal liikumise, kuid keelata nt telkimise või loodussaaduste korjamise.
- Igaüheõiguse alusel eraomandis oleval maal viibimisel tuleb arvestada, et selle õiguse alla ei kuulu liikumine koduõuedes, istandikes, mesilates, külvidel ja mujal põllumajandusmaal, kus omanikule tekitatakse sellega kahju.
- Loodusele ei tohi tekitada kahju.

Üldplaneeringuga kehtestatakse.

- Juurdepääsuks looduskaitse üksikobjektidele tuleb lähtuda igaühedusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepingu alusel ei ole ette nähtud teisiti.

4.1.4 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?

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 liiklusköormusega teega. Subjektiivsus selle tingimuses on suur. Konkreetset kriteeriume kinnisasjade/majavalduste arvu või liiklusköormuse 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 puhke- ja virgestusaladele, kui see pole võimalik eraomandis olevat maad läbimata.
- eratee määramisel avalikuks kasutamiseks peab olema tagatud üldplaneeringuga määratud kaitsevööndi kohaldamine sellele teele (p 3.5.2).

Selgitused.

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.

4.2 Territoriaalsed huvid**4.2.1 Maa taotlemine munitsipaalomandisse.**

Olulisemad küsimused:

Kus ja millisel otstarbel on vaja taotleda maad munitsipaalomandisse?

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. 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. Perspektiivsete munitsipaalmaadena võib käsitleda kõiki maa-alasid, mille korral tekib avalik huvi seaduses, valla arengukavas ja üldplaneeringus sätestatud ülesannete täitmiseks.

4.2.2 Riigi huvid

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_Rkaitse_a

Olulisemad küsimused:

Kus on võimalik korraldada riigikiatselist väljaõpet?

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 3.1.3.3)

Üldplaneeringu koostamisse kaasatud 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.

Planeeringuga määratakse riigikiatselise väljaõppe korraldamiseks riigikiatse taktikaalad.

4.2.3 Asustusjaotuse muutmise ettepanekud.

Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_AYksus_a

Planeeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste lahkemejoonte muutmiseks maa tegelikku kasutust, kahanevat rahvaarvu 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 planeerimiseadusele 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 planeeringu koostaja poolt esimesel võimalusel pärast
üldplaneeringu kehtestamist/*

Raivo Laidma
/allkirjastatud digitaalselt/