**Jaani detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad**

1. Ehitusõigus

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | Koostamise eesmärk | Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta olemasolevat ehitusõigust ja katastriüksuste piire. |
| 1.2 | Krundi kasutamise sihtotstarve | Lubatud otstarve elamumaa (E), võimalikud kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga. |
| 1.3 | Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind krundil | Hoonetele esitatavad ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. |
| 1.4 | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil | Määrata detailplaneeringus meetrites maapinnast ja absoluutkõrgusega. |
| 1.5 | Hoonete suurim lubatud sügavus krundil | Tingimusi ei seata. |

1. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2.1 | Detailplaneeringu ülesanded | Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20 ja 22 sätestatud ülesanded. |
| 2.2 | Lähtematerjalid |  |
| 2.3 | Nõuded vormistamisele | * Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
* Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja. Kokkuleppel Viljandi vallavalitsusega on lubatud jooniste mõõtkava muuta.
 |
| 2.2 | Uuringute vajadus | * Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „ Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringuala ning vajadusel ka lähiala. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
* Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.
 |
| 2.3 | Planeeringuala kruntideks jaotamine | Lähtuda põhimõttest, et 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. |
| 2.4 | Hoonestusalad | Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustuseta ehitiste püstitamiseks.  |
| 2.5 | Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused | Määrata detailplaneeringuga ja arvestada olemasoleva piirkonnaga.  |
| 2.6 | Tehniline taristu | Detailplaneeringu koostamiseks tuleb taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks tuleb planeeringus märkida, et sellise taristu väljaehitamine toimub arendaja kulul. |
| 2.7 | Liikluskorraldus | Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, siis planeeringu elluviimise tingimuseks on nende väljaehitamine arendaja kulul. |
| 2.8 | Haljastus ja heakord | Määrata detailplaneeringuga. |
| 2.9 | Krundi piirded | Piirdeaedade/hekkide vajadus käsitleda detailplaneeringuga. |
| 2.10 | Servituudi seadmise vajadus | Määrata detailplaneeringuga. |
| 2.11 | 3D lahendus | Detailplaneeringu eelnõu lisana tuleb koostada vähemalt üks 3D joonis. |
|  | Detailplaneeringu vormistamine |  |
| 2.12 | Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus | Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine on kohustuslik. Eelnõus tuleb minimaalselt välja tuua kavandatav muutus krundijaotuses ja ehitusõiguses. Samuti servituudi seadmise vajadus. Eelnõu põhjal hindab vallavalitsus täiendavalt isikute kaasamise vajadust. Eskiis tuleb esitada vähemalt ühes eksemplaris paberkandjal omavalitsusele.  |
| 2.13 | Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks | Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised paberkandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga. |
| 2.14 | Detailplaneeringu vormistus enne kehtestamist | Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paberkandjal vähemalt ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale. Samuti tuleb esitada vastavalt PLANK süsteemi juhendile vormistatud kujul detailplaneeringu kaust.  |

3 Ajakava. Kaasamine ja koostöö

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3.1 | Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava | Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates algatamisest. |
| 3.2 | Koostöö valitsusasutustega | Detailplaneering koostatakse koostöös järgmiste asutustega:\* Põllumajandus- ja Regionaalministeerium;\*Transpordiamet;\* Keskkonnaamet;\* Päästeamet.Täiendavalt kaasatakse ametkondi, kui detailplaneeringu sisust nähtuvalt tekib selleks vajadus. |
| 3.3 | Kaasatavad isikud | Planeeringu koostamisse kaasatakse:\* Töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse;\* 89202:002:0110 (Jaani tee 23) omanik;\* 89202:002:0100 (Jaani tee 9) omanik;\* 89202:002:0098 (Jaani tee 7) omanik,\* 89202:002:0096 (Jaani tee 5) omanik;\* 89202:002:0094 (Jaani tee 3) omanik;\* 89202:002:0090 (Jaani tee 1) omanik;\* 89901:001:2363 (Jaani tee 17) omanik; \* 89202:002:0105 (Jaani tee 13) omanik;\* 89202:002:0102 (Jaani tee 11) omanik;\* 89202:002:0109 (Jaani tee 21) omanik; \* 89202:002:0004 (Paadi) omanik; \* 89202:002:0003 (Jaani tee 25) omanik; \* 89202:002:0108 (Jaani tee 19) omanik; \* 89202:002:0101 (Jaani tee 10) omanik;\* 89202:002:0101 (Jaani tee) omanik;\* 89202:002:1250 (Jaani tee 14) omanik; \* 89202:002:0104 (Jaani tee 12) omanik; \* 89202:002:0099 (Jaani tee 8) omanik; \* 89202:002:0097 (Jaani tee 6) omanik; \* 89202:002:0095 (Jaani tee 4) omanik; \* 89202:002:0093 (Jaani tee 2) omanik;\* 89202:002:0930 (Vanasauna tee 3) omanik;\* 89202:002:0991 (Kopli) omanik;\* 89202:002:1190 (Tammekõrkja tee 12 // Kingu) omanik;\* Elektrilevi OÜ;\* Telia AS.\* Teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus. |