**Valma-Jaani detailplaneeringu (DP369)**

**koostamise lähteseisukohad**

1. Ehitusõigus

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | Kruntide kasutamise sihtotstarve | Elamumaa (E), Transpordimaa (L). Võimalikud kõrval otstarbed määrata detailplaneeringuga. |
| 1.2 | Eesmärk | Detailplaneeringu eesmärgiks on osaliselt muuta kehtiva  detailplaneeringuga määratud krundijaotust, sihtotstarvet ja ehitusõigust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,07 ha. |
| 1.3 | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Määrata detailplaneeringuga. |
| 1.4 | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil | Määrata detailplaneeringuga. |
| 1.5 | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil | Määrata detailplaneeringuga. |
| 1.6 | Hoonete suurim lubatud sügavus krundil | Tingimusi ei seata. |

1. Muud nõuded

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2.1 | Detailplaneeringu ülesanded | Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9, 10, 11, 12, 17 ja 22 sätestatud ülesanded. |
| 2.2 | Lähtematerjalid | •Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneering.  •riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneering 2030+.  •Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastuvõetud Viljandi valla üldplaneering.  •Viiratsi Vallavolikogu 26.10.2006 otsusega nr 43 „Valma külas Peerna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Peerna maaüksuse detailplaneering.  •Eeltoodut arvestades hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat koosmõju. Vajadusel tuleb käesolevas detailplaneeringus määrata negatiivsete mõjude leevendamise meetmed. |
| 2.3 | 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 vastavalt vajadusele läbi viia. Uuringute eest tasumine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustus. |
| 2.4 | 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. |
| 2.5 | Planeeringuala kruntideks jaotamine | Krundijaotus määrata detailplaneeringuga. |
| 2.6 | Hoonestusalad | Detailplaneeringuga määrata hoonestusalad, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Kõik ehitised peavad mahtuma hoonestusala sisse, kuna detailplaneeringu alas sees on võimalik määrata vajalike ehitiste ja rajatiste ehitusõigust.  Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ ehitusteatise kohustuseta ehitiste püstitamiseks.  Arvestada Võrtsjärve ehituskeeluvööndi laiusega tiheasustusalal. |
| 2.7 | Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused | Määrata detailplaneeringuga. |
| 2.8 | Tehniline taristu | Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks 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 on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul. |
| 2.9 | 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. |
| 2.10 | Haljastus ja heakord | Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalasid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus. |
| 2.11 | Krundi piirded | Piirdeaedade/hekkide vajadus näha ette detailplaneeringuga. |
| 2.12 | Servituudi seadmise vajadus | Vajadusel näha ette detailplaneeringuga. |
| 2.13 | Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus | Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine on kohustuslik. Samuti servituudi seadmise vajadus kui on seda vaja seada. Eelnõu põhjal hindab Viljandi Vallavalitsus täiendavalt isikute kaasamise vajadust. Eskiis tuleb esitada vähemalt ühes eksemplaris paberkandjal omavalitsusele. |
| 2.14 | 3D lahendus | Detailplaneeringu eelnõu lisana tuleb koostada vähemalt üks 3D joonis. |
| 2.15 | Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks 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. |
| 2.16 | 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. |

1. Ajakava. Kaasamine ja koostöö

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3.1 | Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava | Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates algatamisest.  Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aastate jooksul.  Kui detailplaneeringut ei esitata kohalikule omavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama kohalikule omavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks. |
| 3.2 | Koostöö valitsusasutustega | Detailplaneering koostatakse koostöös järgmiste asutustega:  \* Keskkonnaamet;  \* Päästeamet;  \* Transpordiamet;  \* 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;  \* 89202:002:0991 (Kopli);  \* 89202:002:1190 (Tammetõrkja tee 12 // Kingu);  \* 89801:001:0657 (Vanasauna sadam);  \* 89202:002:0004 (Paadi);  \* 89202:002:0089 (Jaani tee);  \* 89202:002:0097 (Jaani tee 6);  \* 89202:002:0098 (Jaani tee 7);  \* 89202:002:0099 (Jaani tee 8);  \* 89202:002:0100 (Jaani tee 9);  \* 89202:002:0101 (Jaani tee 10);  \* 89202:002:0102 (Jaani tee 11);  \* 89202:002:0104 (Jaani tee 12);  \* 89202:002:0105 (Jaani tee 13);  \* 89202:002:1250 (Jaani tee 14);  \* 89901:001:2363 (Jaani tee 17);  \* 89202:002:0108 (Jaani tee 19);  \* 89202:002:0109 (Jaani tee 21);  \* 89202:002:0110 (Jaani tee 23);  \* 89202:002:0003 (Jaani tee 25);  \* Maa- ja Ruumiamet (maaparanduse osakond);  \* Elektrilevi OÜ;  \* 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. |