Järve tee 13 detailplaneeringu

lähteseisukohad (kovID DP382)

1. Ehitusõigus

1.1	Eesmärk	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine, üldplaneeringus määratud hoonete kõrguse tingimuse muutmine ning Köökmäe oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.
1.2	Üldplaneering	Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamine ja hoonete kõrgustingimuste muutmine. Planeeringu koostamisel tuleb selgelt hinnata ja põhjendada, üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.
1.3	Avalik huvi ja ruumiline põhjendus	Planeeringu koostamisel tuleb hinnata, kas kavandatava rajamine on asukohta arvestades sobilik, vajalik ja proportsionaalne. Hindamisel tuleb arvestada avalikku huvi, üldplaneeringu maakasutuse põhimõtteid, olemasolevat asustusstruktuuri, taristu kandevõimet ning mõju naaberkinnistutele.
1.4	Planeeringuala suurus	0,25 ha
1.5	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.6	Täisehitusprotsent	15%
1.7	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	7m
1.8	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Määrata detailplaneeringuga.

2. Muud nõuded

2.1	Detailplaneeringu ülesanded	Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 sätestatud ülesanded.
2.2	Lähtematerjalid	•Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering. •Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 määrusega nr 21 kehtestatud Viljandi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri. •Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneering 2030+. •„Viljandi vallas Vardi külas Järve tee 13 kinnistute detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ OÜ Alkranel OÜ (reg 10607878).

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. Planeeringus tuleb käsitleda piirkonna kõrget radooniriski ning määrata tingimus, et hoonete projekteerimisel tuleb vajadusel teha radooniuuring ja näha ette radooniohutud ehituslahendused. Planeeringus tuleb hinnata ka pinnase- ja geoloogiliste tingimuste mõju hoonestusele ning sademevee immutamise võimalikkusele.
2.4	Kontaktvööndi analüüs	Planeeringus tuleb koostada kontaktvööndi analüüs, milles käsitletakse vähemalt olemasolevat ja kavandatud maakasutust, krundistruktuuri, hoonestuse paiknemist ja mahtu, juurdepääse, liiklus- ja kergliiklusseoseid, ehitusjooni, haljastust ning kavandatava elamuala sobivust olemasolevasse asustusstruktuuri. Kontaktvööndi analüüsi tulemusi tuleb kasutada kavandatava elamuala sobivuse, vajalikkuse ja proportsionaalsuse hindamisel.
2.5	Hoonestusalad	Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, 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. Ehituskeeluvööndisse kavandatava iga ehitise asukohta tuleb sisuliselt põhjendada ning hinnata mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.

2.7	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Planeeringus tuleb määrata arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused, sh hoonete suurim lubatud kõrgus, korruselisus, katusekalde vahemik, katuse tüüp, välisviimistluse põhimõtted, hoonete paiknemise põhimõtted, ehitusjoon ning tingimused abihoonetele ja väikeehitistele. Tingimused peavad tagama piirkonda sobiva, tervikliku ja kvaliteetse elukeskkonna ning arvestama kontaktvööndi hoonestuslaadi ja asustusstruktuuri.
2.8	Tehniline taristu	Planeeringus tuleb esitada tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, sh veevarustus, reoveekanalisatsioon, sademevesi, elektrivarustus, sidevarustus, soojavarustus, välisvalgustus ja tuletõrjevesi. Planeeringus tuleb määrata tehnovõrkude liitumispunktid, vajalike servituutide ulatus ning taristu väljaehitamise järjekord ja vastutaja. Tehnovõrkude lahendus tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisades. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid rajatisi, siis on nende rajamine arendaja kohustus.
2.9	Sademevesi	Planeeringus tuleb koostada sademevee käitlemise põhimõtteline lahendus. Eelistada tuleb sademevee immutamist ja viibeaega pikendavaid looduslähedasi lahendusi, kui need on pinnase- ja põhjaveetingimusi arvestades võimalikud. Planeeringus tuleb näidata sademevee kogumise, immutamise, ärajuhtimise ja vajadusel puhastamise lahendus ning hinnata mõju naaberkinnistutele, teedele, kraavidele ja eesvooludele. Sademevee lahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute kasutustingimusi ega suurendada kontrollimatult äravoolu avalikule teele, kõrvalaladele või olemasolevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb planeeringus määrata sademevee puhverdamise, immutamise, eesvoolu juhtimise ja hooldusjuurdepääsu tingimused. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid rajatisi, siis on nende rajamine arendaja kohustus.
2.10	Liikluskorraldus	Planeeringus tuleb lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, nähtavus, parkimine, kergliikluse seosed ning teenindava transpordi liikumine. Planeeringus tuleb hinnata kavandatava arenduse mõju piirkonna teedevõrgule ning vajadusel määrata teede, mahasõitude, kõnniteede, kergliikluse ühenduste või muude liiklusrajatiste väljaehitamise tingimused. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringus tuleb tagada pääste-, prügi- ja hooldussõidukite juurdepääs. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid rajatisi, siis on nende rajamine arendaja kohustus.

2.11	Tuleohutus ja pääste juurdepääs	Planeeringus tuleb lahendada päästesõidukite juurdepääs, juurdepääsuteede laiused ja ümberpööramise võimalused, hoonete vahelised tuleohutuskujad ning tuletõrjevee varustus.
2.12	Haljastus ja heakord	Planeeringus tuleb määrata olemasoleva haljastuse säilitamise põhimõtted, uue kõrghaljastuse asukohad, haljastuse osakaal, puhveralad ning heakorra põhimõtted. Haljastuslahenduses tuleb eelistada mitmekesiseid ja piirkonda sobivaid liike ning võimalusel siduda haljastus sademevee looduslähedase käitlemisega.
2.13	Krundi piirded	Planeeringus tuleb määrata kruntide piirete vajadus, lubatud paiknemine, kõrgus, materjalid ja kujunduspõhimõtted. Piirded peavad sobituma piirkonna hoonestuslaadi ja haljastusega ning ei tohi takistada nähtavust juurdepääsudel ega halvendada liiklusohutust.
2.14	Servituudi seadmise vajadus	Planeeringus tuleb määrata servituutide või isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus juurdepääsude, tehnovõrkude, sademeveesüsteemide, tuletõrjevee lahenduse ja muude ühiskasutatavate või avalikes huvides vajalike rajatiste jaoks.
2.15	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Planeeringu eelnõu/eskiisi koostamine on kohustuslik. Eskiisi eesmärk on võimaldada vallavalitsusel varases menetlusetapis hinnata kavandatava planeeringulahenduse põhimõttelist sobivust, vajalikkust ja proportsionaalsust, sh vastavust üldplaneeringule, sobivust olemasolevasse asustusstruktuuri, mõju kontaktvööndile, taristu kandevõimele, liikluskorraldusele, sademevee lahendusele ja naaberkinnistutele. Eskiisis tuleb esitada vähemalt planeeringuala ja kontaktvööndi skeem, kavandatav krundijaotus, hoonestusalade põhimõte, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendus, tehnilise taristu ja sademevee põhimõtteline lahendus, haljastuse põhimõtted ning esmane ruumiline põhjendus. Vallavalitsus hindab eskiisi alusel täiendavate uuringute, kaasatavate isikute ja planeeringulahenduse täpsustamise vajadust. Eskiis tuleb esitada digitaalselt enne detailplaneeringu põhilahenduse koostamist ja kooskõlastamisele esitamist.

2.16	Ruumiline illustratsioon	Detailplaneeringu eelnõu lisana tuleb koostada vähemalt üks ruumiline illustratsioon, mis näitab kavandatava tegevuse paiknemist ning omavahelist ruumilist seost.
2.17	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku korraldamiseks esitada planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised digitaalselt koos tehnovõrkude valdajate arvamuste ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.
2.18	Detailplaneeringu vormistus enne kehtestamist	Kehtestamiseks esitatakse planeering digitaalselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas). Eraldi 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 PLANIS süsteemi juhendile vormistatud kujul detailplaneeringu kaust.
2.19	Planeeringu elluviimise tingimused	Planeeringus tuleb määrata elluviimise etapid ja tingimused. Planeeringus tuleb selgelt näidata, millised juurdepääsud, tehnovõrgud, sademevee lahendus, tuletõrjevee varustus, välisvalgustus, haljastus ja muud planeeringu elluviimiseks vajalikud rajatised peavad olema rajatud või tagatud enne ehitusloa väljastamist ning millised enne hoone kasutusloa andmist. Taristu väljaehitamine, kasutamine, hooldamine ja vajadusel üleandmine tuleb lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitavale kokkuleppele.
2.20	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.

3 Ajakava. Kaasamine ja koostöö

3.1	Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava	Detailplaneeringu eelnõu/eskiis peab olema esitatud hiljemalt ühe aasta jooksul alates algatamisest. Detailplaneering esitatakse eeldatavalt kahe aasta jooksul kehtestamiseks. Kui detailplaneeringu eskiisi/eelnõud ei esitata kohalikule omavalitsusele ühe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis on kohalikul omavalitsusel õigus kaaluda detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamist.
3.2	Koostöö ja kaasatavad ametid ja kaasatud isikud	Planeeringu koostamise käigus tuleb kaasatavate ametite ja kaasatud isikute ringi täpsustada vastavalt planeeringulahenduse sisule, kontaktvööndi analüüsi tulemustele ja mõjude ulatusele. Kui planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks või kavandatakse oluline muutus, tuleb hinnata vajadust laiendada kaasatavate isikute ringi ka kontaktvööndi kinnistute omanikele ja asjaomastele asutustele: • Päästeamet; • Keskkonnaamet; • Elektrilevi OÜ; • Osaühing Ramsi VK • Maa- ja Ruumiamet; 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: Viljandi vald, Vardja küla, Järve põik 2 Viljandi vald, Vardja küla, Järve tee 15 Viljandi vald, Vardja küla, Järve tee 16 Viljandi vald, Vardja küla, Järve tee 14 Viljandi vald, Vardja küla, Järve tee 12 Viljandi vald, Vardja küla, Järve tee 11 Viljandi vald, Vardja küla, Aimla metskond 171