



VILJANDI VALLA ÜLDPLANEERING

Sisukord

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	Üldandmed üldplaneeringu kohta.....	4
1.2	Üldplaneeringu koostamise vajadus.	4
1.3	Üldplaneeringu koosseis, vormistamine ja avalikustamine.....	5
2	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA VÄLJAKUTSED. ASUSTUSE ARENGUT SUUNAVAD PÕHIMÕTTED.	6
3	PLANEERINGUALA KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.	10
3.1	Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine.	10
3.1.1	Üldised tingimused planeeringute koostamisel.....	10
3.1.2	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	11
3.1.3	Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.	12
3.1.4	Hajaasustusega alad.....	20
3.1.5	Tiheasustusega alad.....	21
3.1.6	Krundi minimaalsuuruse määramine.	21
3.1.7	Olulise ruumilise mõjuga ehitised.....	23
3.1.8	Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised.	23
3.2	Maakasutuse juhtotstarbed.	23
3.2.1	Elamumaa-alad.....	24
3.2.2	Ettevõtlusotstarbega maad.....	25
3.2.3	Üldise ja avaliku huviga maad.	27
3.3	Keskkonnakaitse ja jäätmemajanduse tingimused	29
3.3.1	Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. ..	30
3.3.2	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine.	30
3.3.3	KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused.....	31
3.3.4	Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.	33
3.3.5	Miljööväärtuslikud alad.....	34
3.3.6	Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed.....	36
3.3.7	Väärtuslikud põllumajandusmaad.	36
3.3.8	Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.	38
3.3.9	Jäätmekäitluse üldised põhimõtted.....	39
3.3.10	Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine.....	39
3.3.11	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.	40
3.3.12	Välisõhu kaitse saasteainete eest.....	41
3.3.13	Müra normtasemete kategooriate määramine.	42
3.3.14	Korduva üleujutusega alad.	43

3.3.15	Raiete tegemise piirangute seadmine.	43
3.4	Tehnovõrkude ja –rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.	44
3.4.1	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon.....	45
3.4.2	Elektrivõrk.....	47
3.4.3	Kaugküte.	47
3.4.4	Gaasitrassid.	48
3.4.5	Sidetrassid.	48
3.4.6	Maaparandussüsteemide toimimise meetmed.	48
3.4.7	Rajatised tuleohutusnõuete tagamiseks.	49
3.5	Transpordivõrgustik.....	49
3.5.1	Liikluskorralduse arendamise üldised põhimõtted.....	49
3.5.2	Teed.....	50
3.5.3	Kergliiklusteed ja matkarajad.....	51
3.5.4	Raudtee.....	51
3.5.5	Väikesadamad ja randumiskohad.....	51
3.5.6	Lennuväli.....	52
4	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	53
4.1	Avaliku huvi määratlemine eraõigusliku isiku maal.	53
4.1.1	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	54
4.1.2	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine.....	54
4.1.3	Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele.....	54
4.1.4	Eratee määramine avalikuks kasutamiseks.	55
4.2	Territoriaalsed huvid.....	56
4.2.1	Munitsipaalma.	56
4.2.2	Riigi huvid.....	56
4.2.3	Asustusjaotuse muutmise ettepanekud.....	56
4.2.4	Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek.....	57

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed üldplaneeringu kohta.

Algatatud: Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsus nr 69

Vastuvõetud: Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsus nr 1-3/319

Kehtestatud: Viljandi Vallavolikogu

Üldplaneeringu muutmine:

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

Planeeringuala ulatus ja asukoht:

Planeeringuala¹ on kogu Viljandi valla haldusterritoorium (Joonis 1.1), 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.

Üldplaneering on koostatud koostöös vallavalitsuse majandusvaldkonna spetsialistidega.

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.

Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni kehtinud üldplaneeringuid iseloomustab nende kehtestamise perioodi suur ajaline vahe (1999 – 2008). Selle aja jooksul kuni Viljandi valla üldplaneeringu koostamiseni on oluliselt muudetud ruumilise planeerimise põhimõtteid, planeeringu koostamist mõjutavaid õigusakte ja nõudeid. Kehtiva planeerimisseaduse ülesandeid arvestades ei käsitle olemasolevad planeeringud teemasid piisavalt ja samadel alustel. Ühiskonna ootustele ja vajadustele seni kehtivad üldplaneeringud 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

¹ Kehtestatav digitaalne kiht: Plan_ala

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, on teinud 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.

Üldplaneeringu koostamisele eelnes seni kehtinud üldplaneeringute mõju ja planeerimiseseaduse eesmärgile vastavuse mõju analüüs.² Paralleelselt üldplaneeringu koostamisega on läbi viidud 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 ArcPro L-EST97 koordinaatsüsteemis, 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 digitaalsete andmete tärkandmetes on viide seletuskirja vastavale punktile. Kui üldplaneeringu seletuskirja ja jooniseid on võimalik erinevalt tõlgendada, siis tuleb lähtuda planeeringu seletuskirjast. Seletuskiri, jooniste esitluskujud ja lisad on *.pdf formaadis ja avatavad vabavaralise tarkvara abil.

² Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsus nr 68.

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

Valla arengukavas sõnastatud 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.

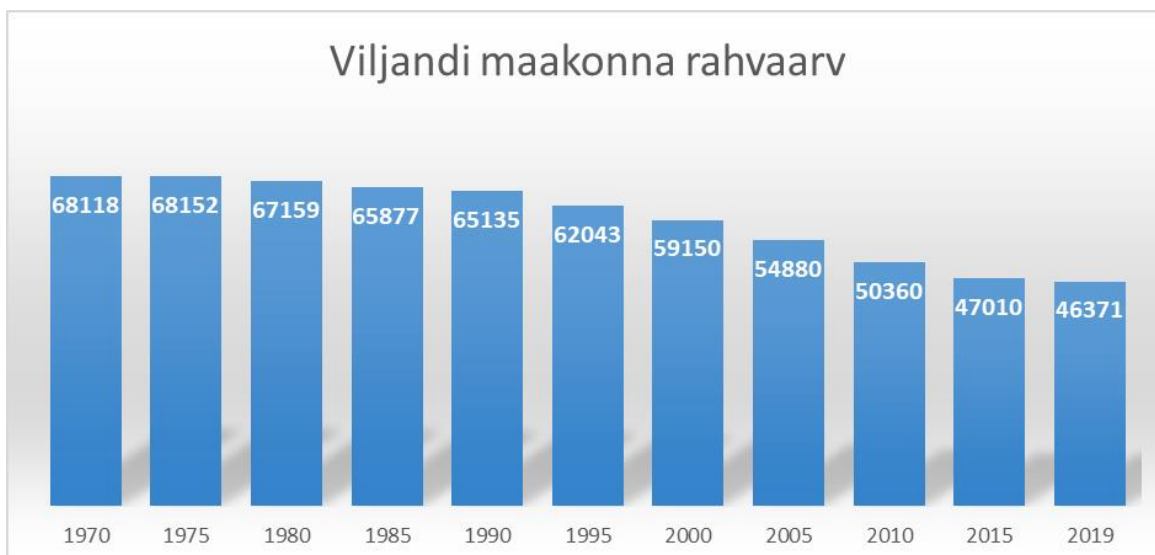
Valla peamisteks strateegilisteks arengusuundadeks, ühtselt maakonna arengustrateegiaga on:

- 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 elanikku. 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 elumupiirkondade kavandamine, vaid kahaneva elanikkonnaga piirkonna planeerimise tingimustes olemasolevale asumite elukeskkonnateenuste parem planeerimine ja tagamine. Asustusstruktuuri 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, Päri, Ramsi, Heimtali, Holstre, Paistu, Soe, Suislepa, Kärstna) ja linnalise asustusega alad (Viiratsi alevik ja Mustla alevik) (Joonis 1.3)



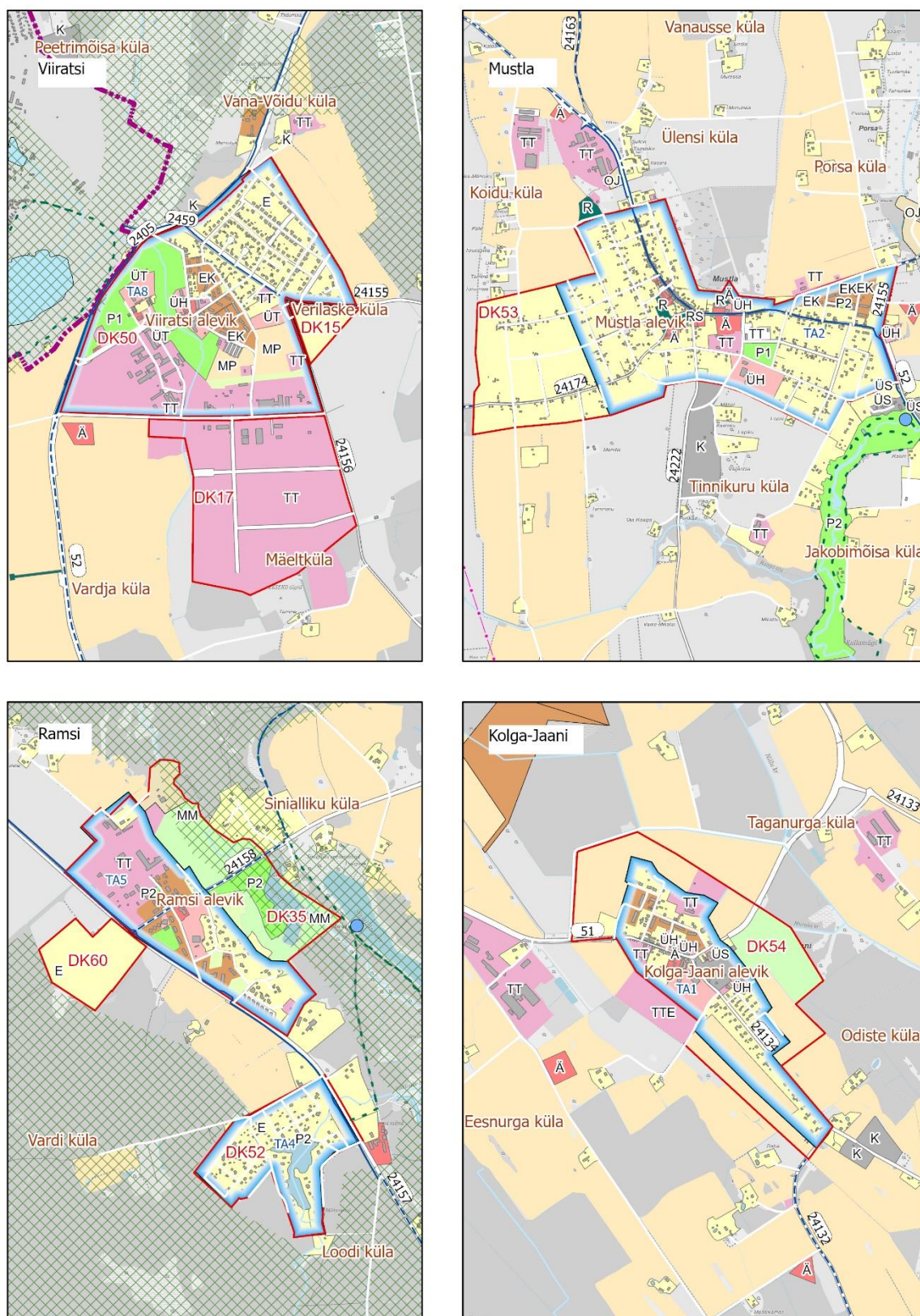
Skeem 1. Viljandi maakond arvudes. Aastaraamat 1995 ja Statistikaameti veebileht.

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 ja nende kättesaadavuse tagamise kohta ajas. Üldplaneeringu eesmärk ääremaastumise süvenemise vältimiseks 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). 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 virgestusala ning haljasvööndiga. Kompaktsuse hoidmiseks ja suurte põllumassiivide tootmiskaas muutmise leevendusmeetmena väldib üldplaneering aleviku „valgumise“ teisele poole riigitee nr 52 ning teeb selles osas ettepaneku asustusüksuse piiride muutmiseks.

Mustla alevik valla keskusena - 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 tiheasustusala ulatust hõreda asustusega alal ja teeb ettepaneku asustusüksuse piiride muutmiseks.



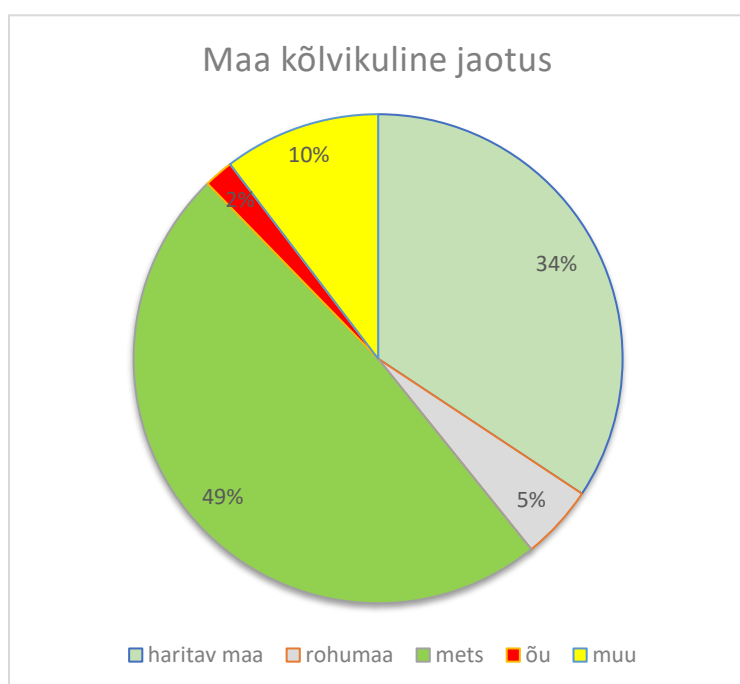
Skeem 2. Ilustratsioon. Viljandi valla suuremad keskused.

Ramsi alevik valla keskusena - ajalooliselt monofunktsionaalse maaparandus- ja turbatootmisettevõtte ümbrusesse tekkinud elukeskkond on oma aktiivse kaugusega maakonnakeskusest elukeskkonnana kasvav. Seda mitte aleviku sees, vaid eelkõige selle

Viljandi valla üldplaneering

vahetus läheduses püsiva elanikkonnaga areneva endise Rahetsema suvilapiirkonna (Vardi küla) arvelt. Keskust toetab suur puhkemaastike osakaal (Loodi Looduspark, matkarajad, samuti Heimatli mõisakompleksi vahetu lähedus, kus asub Viljandi maakonna maapiirkonna suurim põhikool). Üldplaneering suunab Ramsi alevikku 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 asuvad suured olemuselt hajaasustusele omased maa-alad. Üldplaneering suunab Kolga-Jaanit kompaktsuse suurendamisele, määrab tiheasustusega ala piirid ja teeb ettepaneku ulatuslikult asustusüksuse piiride muutmiseks. Tiheasustusega ala sees taotleb aga terviku tarisuga hõlmatus parandamist.



Skeem 3. Valla territooriumi kõlvikuline jaotus

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.

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 põllumajandusmaa osakaal.³ Maa kui piiratud ressurss on meie põlvkonnal saadud laenuks veel sündimata põlvkondade käest. Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 seab muu hulgas üheks eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise tagamise, mille saavutamiseks tuleks piirata ehitus- ja

³ katastriandmete alusel seisuga 14.05.2020.

3 PLANEERINGUALA KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED.

3.1 Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine.

3.1.1 Üldised tingimused planeeringute koostamisel.

- Detailplaneeringu koostamise tellib ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik. Erandid sätestatakse seadusega. Planeeringu koostamise algatamine või mittealgatamine otsustatakse vastavalt pädevusele vallavalitsuse või vallavolikogu poolt 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, teede võrgustiku 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 eskiislahendusena tuleb mõista planeeringu lahendust 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 huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.
- Kümne või enama elumumaa krundi planeerimisel võib omavalitsus nõuda kuni 10% planeeringuala pindala kavandamist üldkasutatava haljasalana, nt laste mänguväljaku alana, rohealana⁴.
- 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 mura normtaseme kategooria ületamine.
- Kuna Viljandi vald on arheoloogiarikas piirkond, tuleb arheoloogiatundlikel aladel⁵ detailplaneeringu koostamise algatamisel KSH algatamise või algatamata jätmise

⁴ Rohealana tuleb siin mõista loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala alevikus, tiheasustusega aladel ja detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

⁵ digitaalsed alusandmed: arh_tundlikud_alad.shp

otsustusest teavitada Muinsuskaitseametit sõltumata sellest, kas planeeritaval alal asuvad riiklikud kultuurimälestised⁶ või mitte ning küsida Muinsuskaitseameti seiskohta arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

3.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.⁷

Detailplaneering on ruumilist terviklahendust loov ja ehitusõigust määrav dokument eelkõige sellistel valla territooriumi aladel ja juhtudel, kus on rõhutatult otstarbekas avalikkuse kaasamine otsustusprotsessidesse selle ruumi kujundamisel. Vajadus selliseks kaasamiseks võib tuleneda näiteks kavandatava tegevusega kaasneva eeldatava mõju suurest territoriaalsest ulatusest või ajalisest kestvusest, aga ka võimalike puudutatud isikute arvust, kelle huvisid/ja või õiguseid kavandatav tegevus eeldatavalt võib riivata.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramisel üldplaneeringus on lähtekohaks liitunud omavalitsuste seni kehtinud üldplaneeringud, kus sisuliselt samatähenduslikena on käsitletud erinevaid mõisteid – kompaktala, kompaktse hoonestusega ala, tiheala, tihehoonestusega ala jms. Alade määramiseks on üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitud rahvaarvu paiknemist ja rahvastikutihedust, varem algatatud detailplaneeringuid, pindalalt väikeste kruntide kogumeid ja sellega seotud huvide ja väärtushinnangute rohkust. Seda eriti kohtades, kus kõrvuti või lähestikku asuvad kontrastsete maakasutuse juhtotstarvetega alad (nt elamu- ja tootmismaad). Samuti on arvestatud kultuuriajaloolisi ja looduslikke aspekte aladel, kus üldjuhul kaasneb kõrgendatud avalik huvi ruumilise arengu kavandamisel.

Käesoleva üldplaneeringuga on detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid tervikuna vähendatud. Samuti on mitmel juhul vähendatud seni kehtinud selliste alade suurust.

Seaduses sätestatud juhtudel võib kohalik omavalitsus loobuda detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest ja lubada ehitisi püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel. Samas võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu koostamise ka olulise avaliku huvi olemasolul siis, kui planeerimisseadus või käesolev üldplaneering pole seda ette näinud.

Detailplaneering tuleb koostada:

- katastriüksuste jagamisel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Nõue ei kehti, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine naaberkruntidega nii, et see ei muuda krundi ehitusõigust või tegemist on avalike liikluspindade jaoks katastriüksuse moodustamisega või maakorralduse nõuete arvestamisega kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.
- katastriüksuse jagamisel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kui jagamise käigus soovitakse moodustada kolm või rohkem krunti. Vallavalitsus võib loobuda detailplaneeringu koostamise nõudest, kui moodustatavate kruntide kasutamise sihtotstarbed on kooskõlas sellele alale määratud maakasutuse juhtotstarbega ja krundi minimaalsuuruse määramise tingimustega (p 3.1.6);
- suure arenguala korral ja/või domineeriva ehitusõiguse taotlemisel, kui tulemuseks oleks konkreetse piirkonna jaoks mitteomane, sellest oluliselt suurem ehitiste kõrgus ja/või ehitisealune pind ja/või nende ehitistega varjatakse vaateid väärtuslikel maastikel

⁶ Digitaalsed alusandmed olemasolevate kultuurimälestiste kohta: muinsus_mko_reg_SHP_1526295266891_t1, muinsus_mko_reg_SHP_1526295266891_t3

⁷ Joonise esitluskujud 2.1 kuni 2.7. Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_DPkoko_a

või kultuurimälestistele. Nõue ei kehti päikeseelektrijaamade rajamisel juhul, kui need rajatakse üldplaneeringuga määratud tootmismaale (p 3.2.2.2);

- 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 kirjalikud kokkulepped nende kitsenduste talumiseks;
- uue krundi moodustamisel rohelise võrgustiku rohekoridoris, kui jagamise taotlusest nähtub, et sellega lõigatakse rohekoridor läbi või rohekoridori toimimine on olulisel määral takistatud, st rohelise võrgustiku eesmärgid ei ole täidetavad. Olulisuse hindajaks on kohalik omavalitsus;
- kui kavandataval ehitisel ja/või tegevusel on eeldatavalt oluline kinnistu piire ületav mõju keskkonnahäiringute, nagu tolm või müra või lõhnareostus tõttu, kui need mõjud võivad eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara säilimise;
- kui kavandatav tegevus ei ole kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega ja/või lubatud kõrvalotstarbega ja/või ületab lubatud kõrvalotstarvete osakaalu;
- kui kavandatava ehitustegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise (KMH) kohustus. Nõue ei kehti, kui tegemist on olemasoleva või loamenetlusega mäeeraldisega.
- põllumajandusmaal käesoleva planeeringuga sätestatud juhtudel (punkt 3.3.7)
- uue ehitise püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Nõue ei kehti, kui see ehitis püstitatakse olemasoleva hoonestuse vahele või kõrvale, hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, arvestab sellele alale/krundile määratud ehitusõiguse, hoonestuslaadi ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate muude tingimustega;
- ohtliku ja/või suurõnnetusohuga ehitiste rajamiseks. Nõue ei kehti, kui ohuala ei koorma piirnevaid kinnisasju või selle ulatus on piirnevate kinnisasjade omanike poolt kooskõlastatud.⁸

3.1.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

Üldplaneeringu üldiseks eesmärgiks on tagada piisavalt ja asukohapõhiselt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused selleks, et vähendada suurt aja-, haldus- ja rahalist koormust nõudvate detailplaneeringute koostamise vajadust. Seda eelkõige juhtudel, kus ülekaalukat avalikku huvi ei ole või kavandatava tegevuse mõju avaldub ainult vahetult naabrusõigustega piirnevatele kruntidele.

- Juhtudel, kui projekteerimistingimuste andmise eelduseks on teiste ametiasutuste nõusolek või kooskõlastus, tuleb koostööd selle nõusoleku/kooskõlastuse andjaga teha menetluse võimalikult varases etapis.
- Projekteerimistingimuste alusel projekti koostades tuleb alati arvestada võimalike kliimamuutuste mõjudega, sh tuulekiiruste kasv, suurenevad sajuhulgad, üleujutused ja põud.
- Omavalitsusel on õigus nõuda ehitusloa saamiseks esitatava projekti kookõlla viimist üldplaneeringuga määratud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate

⁸ Digitaalsed alusandmed olemasolevate objektide kohta: suuroht_p, suuroht_ohuala_a

tingimustega, kui projekt on koostatud enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

3.1.3.1 Hoone või rajatise kasutamise otstarve.

- Hoone või rajatise kasutamise otstarve tuleb määrata kooskõlas maakasutuse juhtotstarbega ja/või lubatud kõrvalotstarbega (punkt 3.2, lisa 5) , sellele alale kehtestatud detailplaneeringuga, selle puudumisel kooskõlas krundi kasutamise sihtotstarbega.
- Asjakohasel juhul määratakse hoone või rajatise kasutamise otstarve kooskõlas katastriüksuse sihtotstarbega.
- Sigalaid ei ole lubatud rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ega 3 km raadiuses nendest aladest.⁹

3.1.3.2 Suurim lubatud hoonete arv krundil.¹⁰

- 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. Kui mõne detailplaneeringu koostamise kohustusega ala arhitektuurset üldpilti iseloomustab rohkem kui nelja õiguslikul alusel püstitatud hoone olemasolu elamumaa krundil, siis võib seda aluseks võtta ehitusõiguse määramisel.
- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hoonete suurimat võimalikku arvu krundil üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine seal võib toimuda projekteerimistingimuste väljastamisel, kaalutluse alusel, asukohapõhiselt. Kaalutluse objektiks võib olla võimalik avalike huvide riive või mittekooskõla ümbritseva hoonestuslaadiga.

3.1.3.3 Ehitiste asukoht krundil.

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 põhjendamatult uute liikluspindade rajamisega, mis killustavad olemasolevat maakasutust.
- Ehitiste asukohavalikul tuleb arvestada olemasolevat haljastust ja kaaluda alati alternatiivseid asukohti, kui eesmärgi saavutamine on võimalik looduslikku keskkonda vähemal määral ümber kujundades. Omavalitsusel on õigus looduskeskonnale

⁹ kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_sigala_a

¹⁰ kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_Harv_a

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 (p 3.5.3) rajamine, tuleb ehitiste asukoha määramisel tagada piisav tehniliselt vajalik maa-ala kergliiklustee rajamiseks.
- Ehitamine riigitee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga. Teekaitsevööndist väljaspoole kavandatud ehitise asukoht tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Riigi- ja munitsipaalteede teekaitsevööndisse hooneid üldjuhul ei ole lubatud kavandada. Kui hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud väljakujunenud ehitusjoonega, siis peab arendaja arvestama liiklusest tulevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Nende häiringute vastu meetmete kasutusele võtmine teekaitsevööndis on arendaja kohustus.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel/ehitusõiguse määramisel aladel, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt kõrge radooniriskiga alad, tuleb projekteerimistingimuste taotlejat sellest projekteerimistingimustega teavitada ning koostatav projekt peab käsitlema radooniohu vältimise meetmeid.¹¹
- Rohelise võrgustiku koridoris ja tuumalal on uute hoonete ehitamine lubatud tingimusel, et rohevõrgustiku säilimine, sidusus ja toimimine on tagatud. Vajadusel tuleb määrata rohevõrgustiku lisa-ala.
- Kalmistute ümber selle välispiirist 100 meetri raadiuses ei ole lubatud kavandada maakasutust ning välja anda projekteerimistingimusi ega koostada planeeringuid, kui kavandatava tegevuse tulemusel võivad tekkida keskkonnahäiringud nagu müra, tolm ja lõhnareostus.¹² Piiranguvööndi ei seata eraomandis olevatel kinnisasjadel asuvatele nn perekonnakalmistutele.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel kinnisasjadel, kus asuvad vääriselupaigad, on omavalitsus kohustatud juhtima maaomanike tähelepanu nende alade olemasolule sõltumata sellest, kas maaomaniku ja riigi vahel on sõlmitud vääriselupaiga kaitset tagav leping või mitte. Vääriselupaikadena käsitletakse maa-alasid Keskkonnaregistri andmete alusel.¹³ Kui maaomaniku taotlus/kavandatud tegevus võib põhjustada nende alade hävimist, siis sõltuvalt vääriselupaiga iseloomust ja kavandatavast tegevusest tuleb projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringute koostamise käigus seada maakasutustingimused nende alade säilimise tagamiseks.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel riigikaitse ehitiste piiranguvööndis¹⁴ tuleb projekteerimistingimustes see välja tuua. Koostatav projekt või planeering selles piiranguvööndis peab sisaldama kavandatavate ehitiste müra leevendamise meetmeid.

¹¹ Digitaalne alusinfo puudub. Kasutada saab geoloogiateenistuse veebilehel interaktiivset kaarti. Interpoleeritud kaarti saab kasutada kuni mõõtkavani M1:300 000

¹² kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_kalmistu_a

¹³ digitaalsed alusandmed: KR_vep_region

¹⁴ Digitaalsed alusandmed: YP_tingimus_Rkaitse_a

- Projekteerimistingimuste väljastamisel korduva üleujutusohuga aladel¹⁵ (p 3.3.14) kehtib igakordne nõue üleujutusega kaasnevate võimalike mõjude käsitlemiseks ehitusprojekti 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 kohustuslik ehitusjoon. Kohustusliku ehitusjoone all tuleb mõista joont, millel peab asuma hoone/hoone põhimah. Kohustuslikku ehitusjoont võivad ületada trepp, varikatus, rõdu, katuseräästa osa. Kohustusliku ehitusjoone määramise eesmärgiks on kooskõla tagamine olemasoleva külatüübi ja hoonestuslaadiga.

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 põhimah peab jääma väljakujunenud 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.
- Mitteehtisloakohustuslikke hooned ei ole lubatud kavandada ja rajada väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, kui detailplaneeringu koostamine on ehitusõiguse määramiseks nõutav. Tingimus ei kehti olemasoleva kehtestatud detailplaneeringuga elamumaa krundil, kus detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljapoole võib püstitada teisaldata, kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ilma kütteseadmeteta kasvuhoone, 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 esitada kirjalikult.

3.1.3.4 Lubatud suurim ehitisealune pind.

- Ärimaa kruntide ehitusõiguse määramisel on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 70% krundi pindalast, kui projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Ehitusõigusega puhke- ja virgestusmaal (P1) on lubatud suurim ehitisealune pind 10% ala kogupinnast.
- Elamumaa kruntidel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on suurim lubatud ehitisealune pind¹⁶ maa-aluseid tehnovõrke arvestamata:

¹⁵ Digitaalsed alusandmed: YP_yleujutus_a

¹⁶ kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_ehmaht_a

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 suuruse 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 on enne üldplaneeringu kehtestamist hoonestatud krundi tegelik õiguslikul alusel püstitatud ehitise ehitisealune pind suurem, kui üldplaneeringuga lubatud suurim ehitisealune pind, siis hoonete rekonstrueerimisel/laiendamisel võib omavalitsus ühekordselt lubada ehitisealuse pinna täiendavat suurendamist kuni 20m² ehitisealuse pinna ulatuses tuulekoja, veranda, pesuruumi vms väikesemahuliste hoonete või hooneosade ehitamiseks.

3.1.3.5 Kõrgus ja vajaduse korral sügavus.¹⁷

Üldised tingimused.

- Omavalitsusel on sõltuvalt kavandatava ehitise (sh krundi piirde) otstarbest, asukohast, piirnevate kruntide otstarvetest, 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.
- Korterehamu ehitamisel üldplaneeringuga määratud EK otstarbega maal on lubatud maksimaalne kõrgus sellel alal kõrgeima olemasoleva korterehamu 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 riigiteede kraavidesse lubatud ainult tee omaniku nõusolekul.
- Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus on 2m. Hekkide maksimaalset lubatud kõrgust üldplaneeringuga ei määrata. Piirangute seadmine saab toimuda kaalutlusotsuse alusel. Kaalutlemise objektiks võivad olla avalikel teedel nähtavuse ja liiklusohutuse

¹⁷ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_korgus_a

tagamine, avalike huviga objektide (nt mälestiste) varjamise vältimine ja naabrusõiguste tagamine.

- Elektritruulikute projekteerimistingimuste aluseks olevad nõuded kõrguse osas vt p 3.1.3.8

Erisused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

- Väikeelamumaa-aladel on lubatud elukondliku hoone maksimaalne kõrgus 9m, kui üldplaneeringuga ei ole konkreetsele alale määratud muud nõuet. Juhul, kui seaduslikult püstitatud olemasoleva hoone katuseharja joone kõrgus konkreetse 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 avaliku liikluspinnaga piirneval küljel 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. Kruntide omavahelistele piirile rajatavate haljaspiirete (hekkide) kõrguspiirangut ei seata, kuid arvestada tuleb võimalike mõjudega naabrusõigustele.

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.
- Avalikus kasutuses olevate ehitiste, maastikul domineerivaks kavandatavate ehitiste ehitamiseks ja miljööväärtuslikel aladel 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 on läbivalt 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 normtasest.
- 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 liikluspinnaga või avaliku haljasalaga poolsesse külge ei ole läbipaistmatute piirete (nn plankaedade) rajamine lubatud. Tingimus ei kehti looduslike piirete (nt hekid) kohta.
- Frees- ja ümarpalkhooned (välisfassaadi lahenduses) 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.
- Topo-geodeetilise 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 topo-geodeetilise 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/sektoararengukavade 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.
- Maaparandussüsteemide¹⁸ tervikliku toimimise tagamiseks tuleb võimalusel 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 selle toimimise tagamiseks ümber ehitada.

Tingimused taastuvenergia tootmiseks püstitavatele rajatistele.

- Tuuleenergia tootmiseks tuleb sobilikuks pidada eelkõige avatud maastike, kus on olemas nii looduslikud eeldused (piisavalt tuult), kui ka tehnilised eeldused (avaliku võrgu vastuvõtuvõime).

¹⁸ Digitaalsed alusandmed olemasolevate maaparandussüsteemide kohta: vork_mk20200727, eesvool_mk20200620

- Väiketuulikuid¹⁹ ei ole lubatud rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja 600 m raadiuses nendest aladest.²⁰
- Elektrituulikuid 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;
- Elektrituulikuid ei ole lubatud rajada kaitstavatel loodusobjektidel (riiklik ja KOV tasand), miljööväärtuslikul alal, rohevõrgustiku alal ning puhke- ja virgestusaladel. Võimalikud erisused on lubatud ainult kehtestatud detailplaneeringu või seadusega määratud juhtudel kehtestatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu alusel.
- Elektrituulikute kavandamisel tuleb arvestada, et see ei tohi avalikult kasutatavate teede (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) muldele paikneda lähemale kui $1,5x(H+D)$ ²¹. Kavandatavate uute riigiteede puhul tuleb vähimat kaugust arvestada planeeringuga määratud trassikoridori servast. Väikese kasutusega (alla 100 auto ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H+0,5D$).
- Mistahes kõrgusega tuulegeneraatori püstitamiseks väljastatavad projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga riigikaitse ehitiste võimaliku töövõime vähenemise ohu väljaselgitamiseks ja vajadusel tingimuste seadmiseks.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikel 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 (inverteri nimivõimsus).
- Kaitstavatel loodusobjektidel ei ole päikesepeakide rajamine üldjuhul lubatud. Erandina võib majapidamise tarvis paigaldada päikesepaneelid hoonete katustele või maastikus sobilikule kohale Keskkonnaameti eelneva kooskõlastuse alusel.

3.1.3.9 Haljastus ja heakord.

- Haljastuse ja heakorra nõuded sätestatakse valla heakorra eeskirjaga, projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga, kui selle koostamine on nõutav.

¹⁹ 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.

²⁰ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_tuul_a

²¹ H = masti kõrgus, D = tiiviku diameeter

- 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 eksploatatsiooni käigus.
- Ehitusloa väljastamisel alatine tingimus on kohustada jäätmevaldajat korraldama jäätmete üleandmise jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale.
- Kalmistute ümbruses tuleb säilitada kaitsehaljastuseks sobiv puittaimestik. Vajadusel tuleb koostada dendroloogiline hinnang, millega määratakse üksikpuude või kalmistuosade loodusväärtus ja sellest tulenevalt kaitsehaljastuse ulatus.
- 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 tuleb ümardada ülespoole täisarvuni. Korterealamute 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 kummale 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. Seejuures tuleb tee asukohavalikul arvestada konkreetse asukoha ruumiliste väärtustega (nt väärtuslik maastik, miljööväärtuslik ala, väärtuslik põllumajandusmaa).
- 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 üldplaneeringus mõista kogu valla territooriumi, v.a. punktides 3.1.2 ja 3.1.5 nimetatud alad.

3.1.5 Tiheasustusega alad.²²

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega alad alevikes:

- Kolga-Jaani alevikus (TA1, joonis 2.1).
- Mustla alevikus (TA2, joonis 2.5).
- Ramsi alevikus (TA5, joonis 2.4).
- Viiratsi alevikus (TA8, joonis 2.3).

Tiheasustusega aladeks looduskaitseaduse tähenduses määratakse:

- Mähma tiheasustusala (TA3, joonis 2.2).
- Rahetsema tiheasustusala (TA4, joonis 2.4).
- Sinialliku tiheasustusala (TA6, joonis 2.4).
- Valma tiheasustusala (TA7, joonis 2.2).

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. Looduskaitseaduses seatakse sellistel aladel kitsendusi ranna ja kalda kaitsevööndites. Seda on ka silmas peetud üldplaneeringus tiheasustusega alade määramise valikul²³, 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.²⁴

Krunt on üldplaneeringu tähenduses:

- detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus;
- kuni 2 ha suurused elamumaa sihtotstarbega katastriüksused;
- äri-, teenindusettevõtete, ühiskondlike ehitiste ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused sõltumata nende suurusest.

Üldised tingimused krundi moodustamiseks ja selle suuruse määramiseks.²⁵

- Määratud aladel ja juhtudel toimub krundi moodustamine detailplaneeringu alusel (vt punkt 3.1.2).

²² Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tiheas_a

²³ Tegemist ei ole olemuselt uute moodustatavate tiheasustusaladega, vaid seni kehtinud üldplaneeringutes olemasolevate aladega ja nende defineerimisega koostatavas üldplaneeringus PlanS-ga üldplaneeringule antud ülesande ja sõnastuse kohaselt. Ala piire on täpsustatud. Alasid ei ole laiendatud.

²⁴ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_MINkrunt_a

²⁵ Krundi minimaalsuuruse nõuete tingimuste seadmiseks on koostatud olemasoleva krundistruktuuri ruumianalüüs (seisuga 01.07.2018).

- 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 hoonetusala 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.
- Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on ühe üksikelamu või ühe paarismaja ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks lubatud krundi minimaalsuurus 1ha (10 000 m²), mille juures tuleb arvestada üldiseid tingimusi krundi moodustamiseks. Kaalutusotsuse alusel võib omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata katastriüksuse jagamist kaheks alla 1 ha suurusega elamumaa krundiks, kuid mitte väiksemaks kui 5000m². Kaalutluse objektiks saab olla ehitusõiguse tagamise võimalus või selle võimaluse puudumine, arvestades seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi krundi moodustamiseks ja muid maakasutustingimusi.

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- sekttsiooniga ridaelamu ja selle juurde abihoone/te ehitamiseks. Iga järgneva sekttsiooniga lisandub krundi nõutavale suurusele 600m ²	3600	3600	3600	4000	4000

Krundi moodustamine korrusmaja ehitamiseks	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga
--	--

3.1.7 Olulise ruumilise mõjuga ehitised.²⁶

- 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.²⁷

3.1.8 Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised.²⁸

Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata, kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste asukohti ja üldiseid ehituslikke tingimusi üldplaneeringuga ei määrata. 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 kas väljastatavates projekteerimistingimustes või kehtestatud detailplaneeringuga.

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed.²⁹

Maakasutuse juhtotstarbe all tuleb mõista üldplaneeringuga määratavat maa-ala kasutamise valdavast otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Ruumilise planeerimise roll on need otstarbed maale anda, püüda mõista ja arvestada, milline on maa-ala olemasolev väärtus ja potentsiaal sh siis, kui juhtotstarvet ei muudeta. 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 kõrvalotstarve/kõrvalotstarbed ja sellele võib ehitada kõrvalotstarbega kooskõlas olevaid ehitisi.

²⁶ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ORME_p

²⁷ Vallavalituse 13.09.2016 korraldusega nr 823 on samale asukohale (st planeeritava ORME asukohale) antud ehitusluba B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamiseks (propaani täitejaam), millele on koostatud keskkonnamõju eelhinnang (OÜ Hendriskon & Ko, töö 2013/14) ja riskianalüüs (Eesti Ohutus OÜ, 2016) . Üldplaneeringut tuleb käsitleda ORME asukohavalikuna.

²⁸ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_kaldaehitis_p

²⁹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_maakas_a

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist käsitletakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä siis, kui maakasutuse põhisuunda soovitakse muuta. Ulatuslikkuse määra hindaja on kohalik omavalitsus. Maakasutuse juhtotstarbed ja lubatud kõrvalotstarbed on koondtabelina esitatud lisas 5.

Maa-alad, kus üldplaneeringu joonisel maakasutuse juhtotstarve ei ole määratud (nn „valged alad“) ei tähenda, et maakasutusel otstarve puudub. Sellistel aladel tuleb lähtuda katastrisse kantud kõlvikust ja/või Eesti topograafilise andmekogu (ETAK) andmetest ja selles märgitud kõlvikulisest jaotusest. Maakasutustingimuste mõistes tuleb selliseid valgeid alasid käsitleda aladena, kus üldplaneeringuga ei ole maakasutustingimusi seatud ja/või kaitsetingimusi määratud või seatud tingimused kehtivad üldistena kogu planeeringualal.³⁰

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)

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

3.2.1.2 Korterelamumaa-ala (EK)

Korterelamumaa-ala 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 abi- ja tootmishoonetega, nagu aidad, küünid, laudad jms. Sellest tulenevalt on lubatud ettevõtluskeskkonna otstarbega ehitised ka olemasolevatel ja uutel

³⁰ Näited: üldplaneeringu joonisel kajastatakse ainult väärtusliku põllumajandusmaana defineeritud põllumajandusmaad, kuid tervikuna kõigi põllumajandusmaade hoonestamisel kehtib üldine tingimus terviklikkuse tagamiseks võimalikul suures ulatuses. Üldplaneeringu joonisel ei kajastata metsamajandusmaad, kuid kõigil metsamajandusmaa-aladel kehtib üldine keeld tuulegeneraatorite rajamiseks.

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 väikeelamumaa lähedikkude 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 hooned, mille krundid tervikuna ei tohi ületada 25% maakasutuse juhtotstarbe pindalast.
- Ärimaa kõrvalfunktsiooni elamumaa juhtotstarbega aladel võib eelkõige määrata esmatarbeteenuste ning kohalike töökohtade arendamise võimaldamiseks nii, et kaasnevad mõjud ei häiriks elamupiirkonna toimimist tervikuna.
- Kohalik omavalitsus võib kõrvalotstarbena lubada ja tingimuseks seada üldise ja avaliku huvi otstarbega kruntide moodustamise kohustuse 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)

Ärimaa-ala (Ä) on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus 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, TTE)

Tootmismaa-ala 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 päikeseelektrijaamade 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 tootmismaa-aladel lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon selle osakaalu määramata. Ärimaa krundi moodustamisel tootmismaa juhtotstarbega alal peab arendaja arvestama tootmismaaale määratud mürakategooriaga. Vajalikud meetmed võimaliku müra vähendamiseks tuleb ette näha ja kulud kanda ärimaa krundi omanikul.
- 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)

Mäetööstusmaa-alad on üldplaneeringuga määratud karjäärade ja turbatootmise maa-alad, kus mäeeraldis teenindusmaa piires võivad asuda ka muud seda tootmist teenindavad ehitised. Lubatud kõrvaotstarbed on Ä, LT, TT. Kuni maavara ammendumiseni on lubatud ainult maavara kaevandamisega seotud kõrvaltegevused.

Kooskõlas maakonnaplaneeringuga üldplaneeringuga uusi maardlaid ei määrata. Maardlatest³¹ ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine vt üldplaneeringu punkt 3.3.11

3.2.2.4 Jäätmekäitluse maa (OJ)

Jäätmekäitluse maa on üldplaneeringuga määratud jäätmekäitlusehitiste maa, nagu jäätmete vastuvõtmiseks mõeldud jäätmeaiad, kus ei toimi nende jäätmete püsivat ladestamist. Jäätmekäitluse maa on samuti reoveepuhastite alune maa.

Planeeringuga kavandatavad jäätmekäitluskohad vt punkt 3.3.10

3.2.2.5 Põllumajandusmaa (MP)

Põllumajandusmaa 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

³¹ Digitaalsed alusandmed olemasolevate maardlate ja mäeeraldisete kohta: aktiivne_maeeraldis, maardlad_20200727_vvvald, maeeraldis_tm_aktiivne_vvvald

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)

Metsamajandusmaa-aladena tuleb üldplaneeringus mõista maakatastrisse metsamaa kõlvikuna kantud maad ja Eesti topogaafilises andmekogus puistuna defineeritud alasid, kui sellele alale üldplaneeringu endaga ei ole määratud/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, hoolekandetasutused, 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 üldjuhul tagada hoonestusega samal krundil või selleks otstarbeks moodustatud eraldi krundil. Erandi saab omavalitsus anda kaalutlusotsusega, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära, kaitseeržiimi jms. Käsitleda tuleb ja näidata jalgrataste hoiualad ja elektriautode laadimispunktid.
- Üldise ja avaliku huviga maade kruntide suurus, lubatud suurim ehitusalune pind, kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed 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 kõrvalotstarbed on E, Ä, ÜT, ÜH, LT.

3.2.3.2 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste maa (ÜT)

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste maa on haigla, perearstikeskuse, tugikodu, polikliiniku, päevakeskuse, hooldekodu jms hoonete maa-ala. Lubatud kõrvalotstarbed 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 kõrvalotstarbed on ÜV, ÜT, P, HP, LT kasutusotstarbe määra st sõltumata.

3.2.3.4 Sakraalhoonete maa (ÜS)

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

3.2.3.5 Puhke- ja virgestusmaa-alad (P)

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 virgestusalaena toimivad ka nt kergliiklusteed, matkarajad ja supluskohad, kuid need ei anna maakasutusele tervikuna puhkeala juhtotstarvet. Selliste puhkealade kasutamisel tuleb eeldada maaomaniku poolsete regulatsioonidega nende kohtade kasutamisel.

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

Kõigil planeeringus kajastatud supluskohtadel (va Vaibla ranna-ala) ei ole tagatud nõuded supluskohta asutamisele, suplusvee seirele ja selle kvaliteedi hindamisele. Omaavalitsuse eesmärk on siiski enamkasutust leidvate ja eraomandis oleva maal asuvate supluskohtade juurde veeohutuspüstakute rajamine ja kokkuleppel maaomanikega juurdepääsude tagamine (punkt 4.1.2).

Puhke- ja virgestusmaa-alad eristatakse ehitusõiguse alusel ning määratakse maakasutustingimused:

- P1 – hoonete ehitamise õigusega alad. Lubatud on arendada majutus-, teenindushooneid ja –rajatisi 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, riietuskabiinid 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.³²

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

³² Kehtestatav digitaalne kiht: YP_rand_supelrand_a

detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning nende aladega piirnevatel aladel kontrastsete maakasutusotstarve vahel (nt elumumaa ja tootmismaa vahel).

3.2.3.7 Kalmistumaa (K)

Kalmistumaa on kalmistu³³ (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)

Riigikaitsemaa on riigikaitse-, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa.

3.2.3.9 Sisekaitsemaa (RS)

Sisekaitsemaana tuleb üldplaneeringus 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)³⁴

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

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 Lennuvälja maa (LL)

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

3.2.3.13 Sadama maa (LS)

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

Üldplaneeringuga seatavad tingimused vt p 3.5.5

3.3 Keskkonnakaitse ja jäätmemajanduse tingimused

³³ Digitaalsed alusandmed ka: kalmistu_p

³⁴ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_transp_tee_j

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.

3.3.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarded ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.³⁵

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.

- Olemasolevate veehaarete sanitaarkaitsealade ulatust üldplaneeringuga ei vähendata. Võimalikku sanitaarkaitseala vähendamist tuleb käsitleda üksikjuhtude kaupa ja toimub seaduses sätestatud alustel.
- Sanitaarkaitseala vähendamine kaitsmata põhjaveega aladel ei ole lubatud.
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud 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.

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. Sealhulgas tuleb enne detailplaneeringu algatamise otsustamist välja selgitada tegelik ehituskeeluvööndi ulatus, kui tegemist on metsamaa-alaga.³⁶

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud (joonis 6):³⁷

- vähendada Rahetsema paisjärve ja Loodi oja (Köökmäe oja) ehituskeeluvööndit 15 meetrini põhikaardile kantud veepiirist detailplaneeringu koostamise kohutusega ala ulatuses. Ettepanek lähtub olemasolevast olukorrast, väljakujunenud piirides hoonestusaladest, 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 Ulge teeni (3280002). Tegemist on ajalooliselt puhkealana

³⁵ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_veehaare_a

³⁶ Sõltuvalt metsamaa kõlviku ulatusest ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini

³⁷ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_ekv_a

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.
- vähendada ja suurendada Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndit Vaibla külas 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 aastaringselt kasutataval elamumaal ja puhkeotstarbelisel ärimaal.
- Vähendada Uueveski oja (VEE1139200) ehituskeeluvööndit Tobraselja külas katastriüksusel 71501:002:0980 joonisel määratud ulatuses 25 meetrini põhikaardile kantud veepiirist. Vähendataval EKV alal ega selle läheduses ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Veekogu ehituskeeluvööndisse on seal rajatud õigusliku aluseta ehitisi. Tegemist on puidukuivatamise ja ladustamise kompleksi alaga, mille ehitistega eeldatavalt kõrgendatud keskkonnaohtu ei kaasne. Samuti ei kaasne nende ehitistega eeldatavalt püsivat negatiivset mõju kinnistu omanikule või piirinaabrile, mis oleks üleliia koormav ja mida ei oleks võimalik vähendada ega leevendada.

3.3.3 KOV tasandil kaitstavate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimused.

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 põllumajandusmaa, 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.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla (Joonis 4)³⁸:

- Raudna külas Raudna kaitseala (KKO1)
- Pärsti külas Pärsti mõisa park (KKO2)
- Tusti külas Tusti metsapark (KKO3)
- Vana-Võidu külas Juudi kalmistu (KKO4)
- tammepuu (KKO5) Vardja külas, ligikaudne asukoht koordinaatidel 593834; 6466190
- Matu koobas (KKO6) Pikru külas, ligikaudne asukoht koordinaatidel 608782; 6452340

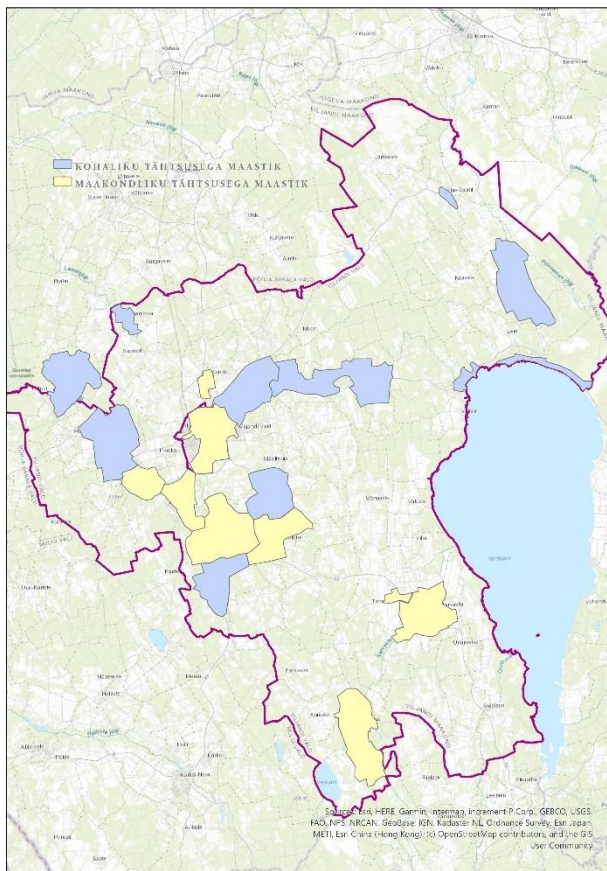
Üldplaneeringuga kohaliku kaitse alla võetavate objektide kirjeldused on esitatud Lisas 7.

Kaitsetingimuste seadmine:

- Peale üldplaneeringu kehtestamist tuleb iga objekti kohaliku kaitse alla võtmiseks koostada alapõhine kaitse-eeskiri objekti eripära ja väärtusi tagavate maakasutustingimuste seadmisega. Üksikobjektide kaitsevööndi ulatuseks on võimalik määrata maksimaalselt 50 m.
- Parkide (Pärsti park ja Tusti metsapark) puhul on tegemist maastikukaitseala eritüüpidega, mille kasutustingimuste määramisel võib rakendada ühtset kaitse-eeskirja.
- Kaitstavate loodusobjektide valitsejaks on kohalik omavalitsus.

³⁸ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kov_kaitse_a, YP_kov_kaitse_p

3.3.4 Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ning looduskooslused.



Väärtuslike maastike³⁹ 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 üksikelemendina⁴⁰ 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.

Vääriselupaigad on väljaspool kaitstavat loodusobjekti asuvad looduskooslused, üldjuhul inimtegevusest oluliselt mõjutamata alad, mida võivad iseloomustada geograafiline asend, erilised pinnaseolud, niiskusrežiim jms, kus suure tõenäosusega ja mittejuhuslikult leidub ohustatud, haruldasi või tähelepanu vajavaid liike, mis on kasvukohtadega kitsalt kohastunud. Viljandi vallas on rohkelt metsa vääriselupaiku, mille tunnused on näiteks harilik kopsusamblik (*Lobaria pulmonaria*) ja tihke-kübarnarmik (*Hydnellum compactum*), sammaldunud lamapuit, 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.⁴¹ Oma olemuselt võib selliseid teelõike pidada üsna kitsalt tajutavateks miljööväärtuslikeks koridorideks, kus omavalitsusel on õigus selle maastiku iseloomuliku ilme

³⁹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaatmaastik_a

⁴⁰ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaatrohe_p

⁴¹ Digitaalsed alusandmed: kauni_vaatega_tee_Polyline

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.

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

Üldplaneeringuga määratavate miljööväärtuslike alade⁴² (Joonis 8) 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 määratlemise 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

⁴² Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_vaartmiljoo_a

või uute hoonete püstitamine peab olema põhjalikult kaalutletud, paikkonna väljakujunenud hoonestusega harmoneeruv.

Miljööväärtuslike alade kirjeldused on üldplaneeringu lisas 6.

Jämejala miljööala (M1)

- 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)

- 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 kasutamist.

Heimtali-Raudna miljööala (M3)

- 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 kivipiirete vahele ega riigitee ja aia vahele.
- hooldada Heimtali mõisaparki ja puisteid;

Mustla miljööala (M4)

- 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)

- Mõisahoone juurde viiv allee tuleb säilitada.
- Lubatud ei ole kavandada Peetrimõisa teelt mõisahoonele vaateid varjavaid ehitisi.

Tohvri miljööala (M6)

- Kõikide kortermajade arhitektuurne välisilme tuleb säilitada ühesesugusena.

Kolga-Jaani miljöala (M7)

- Hoonete ehitamisel ja renoveerimisel peatänaava ääres peab arvestama aleviku ehitustraditsioonidega määratud miljööväärtuslikul alal. Koostatavad ehitusprojektid peavad käsitlema valitud lahenduse sobivust alale.

3.3.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmed.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärand⁴³ (lisa 9) on oluline osa meie rahvakultuurist, rahvuslikust identiteedist - nii ainelise, kui vaimse kultuuri pärandist, mis on kujundanud meie maakasutusmustrit.

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. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandina käsitletakse üldplaneeringus selliste märkidena pärandkultuuri objektide⁴⁴, XX sajandi arhitektuuriobjekte, maaehituspärandi objekte, militaarpärandi objekte ja looduslikke pühapaikaid 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 käsitletakse üldplaneeringu alusandmetena (lisa 2.2) ja nende osas kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

- Üldplaneeringuga kehtestatakse omavalitsuse õigus kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektide juures maakasutustingimuste/ projekteerimistingimuste seadmiseks (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.

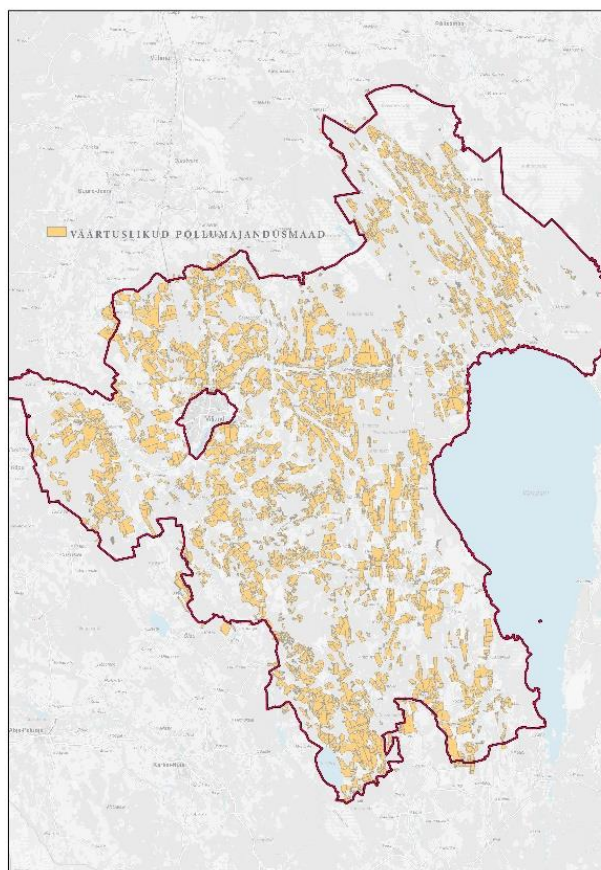
3.3.7 Väärtuslikud põllumajandusmaad.

Maaüma 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.

⁴³ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_KOVkultparand_p

⁴⁴ Avalikustamise kasutuspiirangu tõttu pärandkultuuriobjekte metsas ÜP joonisel ei kajastata.

Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemise lähtekohaks on Maaeluministeeriumi poolt



Skeem 4. Väärtuslikud põllumajandusmaad Viljandi vallas.

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 väärtuslikke 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 arengu põhimõttega, et tagatakse väärtuslike põllumajandusmaade sihipärane kasutus kooskõlas seatud üldiste kasutustingimustega.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratakse üldplaneeringus⁴⁵ haritav maa ja looduslik rohumaa, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne Eesti põllumajandusmaa muldade kaalutud keskmise boniteediga (41 hp) või sellest suurem ning massiivi suurus on vähemalt kaks hektarit.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitsmise eesmärgid on:

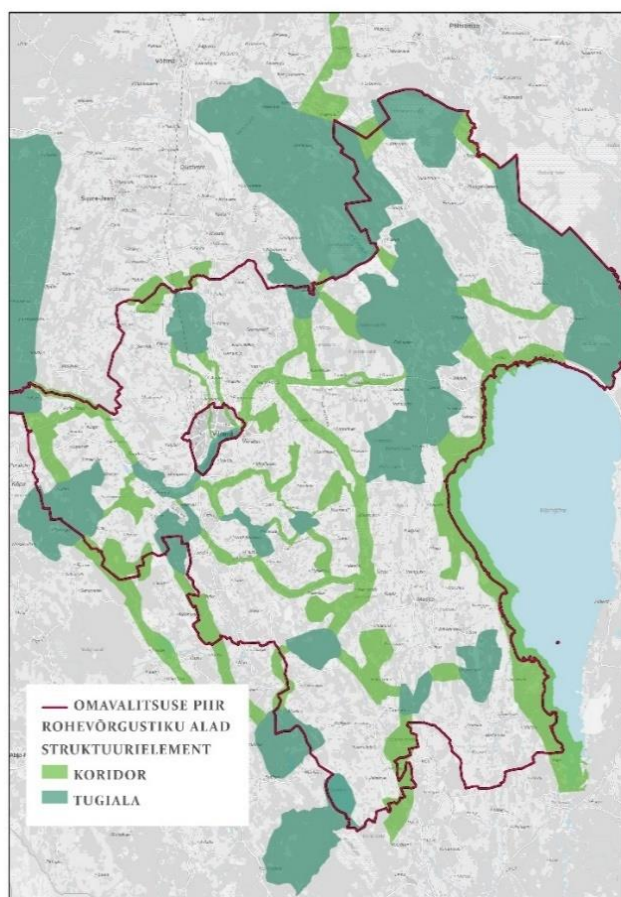
- kõrge viljelusväärtusega põllumajandusmaa mullastiku, kui taastumatu ressursi õiguslik kaitse;
- väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses põllumajanduslik kasutus ja selle kaudu julgeolek toidu tootmiseks;
- väärtuslikule põllumajandusmaale ehitiste ehitamise, metsastamise ning maatulundusmaa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

⁴⁵ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_vaartpollum_a

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 lubatud kõrvalotstarbed, mille korral järjepidev maa juhtotstarbekohane kasutamise võimalus kaob. 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.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal on lubatud taimla, puukooli või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamine.

3.3.8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.



Skeem 5. Roheline võrgustik Viljandi vallas.

Üldplaneeringuga on määratud roheline võrgustiku alad.⁴⁶ Määramise lähteandmeteks on maakonnaplaneering ning sellega seatud tingimus roheline 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)korridorid, mille eesmärk on tagada RV sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele,

⁴⁶ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_rohev_a

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.

Rohelise võrgustiku 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.

Rohelise võrgustiku 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.

Jäätmevaldajad loetakse korraldatud jäätmeveoga liitunuks seaduse alusel, mille eesmärgiks on vältida tekkivate jäätmete juhuslikku sattumist ja pahatahtlikku viimist keskkonda.

- Liigiti kogutud jäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb säilitada ja vajadusel tihendada olemasolevat avalike pakendikonteinerite võrgustikku.
- jäätmekäitluse korraldamise kõrval peab tagama potentsiaalselt keskkonnoahlike jääkreostusobjektide likvideerimise.⁴⁷ 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.
- Detailsed jäätmekäitluse põhimõtted lahendatakse omavalitsuse jäätmekava, jäätmehoolduseeskirja ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korraga.

3.3.10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohad ja kitsenduste määramine.

Jäätmekäitluskohat⁴⁸ on tehniliselt varustatud ehitist jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks (nt jäätmejaam, romula, vanametalli kokkuost, vanapaberi vaheladu, kompostväljak). Jäätmekäitluskohat 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

⁴⁷ Maakonnaplaneeringuga üldplaneeringu koostamisele antud ülesande alusel on võimalike jääkreostusobjektide asukohad kaardistatud ja neid kasutatakse alusandmetena. Digitaalsed alusandmed: reostusohat_p

⁴⁸ Digitaalsed alusandmed olemasolevate jäätmekäitluskohatade kohta: KR_jaatemkaitluskohat_p

toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumisnõud, jäätmekonteinerit või muud jäätmemahutit, 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.⁴⁹

Üldplaneeringuga kavandatakse:⁵⁰

- Mustla jäätmejaama rajamine Ülensi külas.⁵¹
- Taudistunud põllumajandusloomade matmispaik Kiini külas. Matmispaiga kasutamine on ette nähtud ja lubatud ainult äärmisel vajadusel, mis võib olla tingitud elutähtsa teenuse katkestusest või taudi iseloomust ja nakkusohtlikkusest (taudid, ms levivad kergesti õhu kaudu (nt suu- ja sõrataud) ja/või võivad olla nakkusohtlikud inimesele) või taudi eskaleerumisest, mille puhul kuulutatakse välja eriolukord. Enne matmispaiga kasutuselevõtu lubamist tuleb koostada selle ala kohta keskkonnamõju eelhindang ning teostada proovikaevamine hindamaks ala keskkonnaohutust kasutuselevõtuks kavandatud otstarbel.

3.3.11 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.

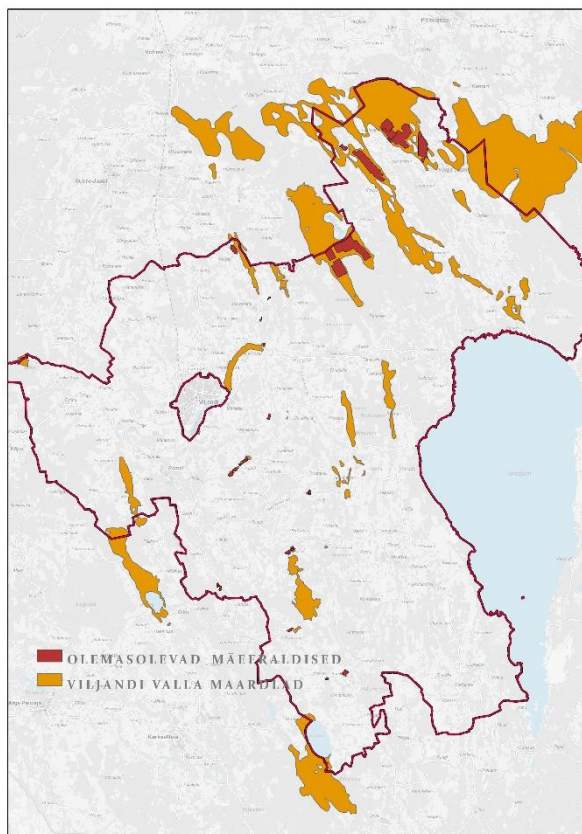
Tingimused:

- Uute liiva- ja kruusakarjäärade kasutuselevõttu reeglina ei lubata, kui need asuvad tervikuna väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku alal. Põllumajandusmaa kasutuse juhtotstarbe mäetööstusmaaks muutmise otsus olema erandlik ja sisuliselt põhjendatav teiste variantide puudumisega. 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.

⁴⁹ Digitaalsed alusandmed olemasolevate jäätmekäitluskohtade kohta: KR_jaätmekaitluskoht

⁵⁰ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_jaade_p

⁵¹ Kehtestatud detailplaneering omavalitsuse detailplaneeringute registris tähisega DP253



Skeem 6. Maardlad Viljandi vallas.

- Omavalitsusel on õigus kaeveloa taotlejale/omanikule esitada nõudeid karjäärile juurdepääsuks vajaliku avalikult kasutatava tee liikluskoormuse tõstmiseks ja määratud olemasolevate seisundinõuete muutmiseks. Nõuete täitmise tagamiseks tuleb sõlmida kirjalik leping tööde teostamise aja, mahtude ja muude vajalike tingimuste kirjeldamisega.

- Kaeveloa omanikul on kohustus tagada karjäärile juurdepääsemiseks vajaliku avalikult kasutatava tee tolmutõrje juhul, kui selle tee ääres asuva majavalalduse 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.

- Karjäärade korrastamise omapoolsed seisukohad ja tingimused peale kaevandamise lõppemist annab omavalitsus sõltuvalt maa kaevandamisjärgsest planeeritud kasutusotstarbest. Valla seisukohad

peavad sisaldama nii tehnilise, 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.

Müra, tolm ja hais on kõnekeeles kõige sagedasemad kinnistupiiriülesed 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 järgnevat probleeme.

Välisõhu kaitse saasteainete eest lähtub üldjuhul välisõhu kvaliteedinormidest (õhukvaliteedi 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 õhukvaliteedi taseme piirväärtuste ületamiseni. Juhul, kui mingi piirkonna õhukvaliteedi taseme norme siiski ületatakse, tuleb koostada tegevuskava välisõhu kvaliteedi parandamiseks.

- Ebemeeldiva lõhna vähendamise meetmed peavad olema mõõdetavad ja kontrollitavad ning käsitlema võimalusi lõhna allika heite vähendamiseks. Lõhna 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 nendele planeeritav ujuvkate. Vedelsõnniku hoidlate maht tuleb projekteerida nii, et võimalus oleks koguda ja säilitada minimaalselt 8 kuu tekkiva vedelsõnniku.
- Valdavalt liikluspindade/kruusateede kasutamisega kaasneva tolmu leviku ja sellest tuleneva ebasoovitava mõju vähendamiseks elamumaa-aladele tuleb ette näha meetmed omavalitsuse teehoiukavas.
- Üldplaneeringuga kehtestatakse eraldi tingimused tolmu leviku tõkestamiseks kaevandamisest mõjutatud aladel (p 3.3.11).

3.3.13 Mära normtasemete kategooriate määramine.

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

Tingimused⁵²:

- 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).

⁵² Planeeringu joonisel on mürakategooriad kajastatud ainult üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel. *Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_KKtingimus_myra_a*

Müra normtasemed.

Müra kategooria	Maa-ala iseloomustus krundi kasutamise otstarbe, maakasutuse juhtotstarbe alusel
I	Puhke- ja virgestusmaa, haljasala- ja parkmetsa maa, kalmistumaa, skraalhoonete maa, sisekaitsemaa,
II	Tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste 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 ametiasutuste maa, ärimaa ja elamumaad
IV	Olemuslikult segahoonestusega alad, kus puuduvad I mürakategooria alad ja elamumaad või nende osakaal kokku on vähem, kui 10% kogu maakasutuse juhtotstarbest.
V	Tootmismaa, mäetööstusmaa, jäätmekäitluse maa
VI	Liiklust korraldavate rajatiste maa

3.3.14 Korduva üleujutusega alad.

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusest. Sellistel aladele võimalik ehitada ainult seaduses toodud eristuse korral. Erisuse olemasolul kehtestatakse üldplaneeringuga projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused (punkt 3.1.3.3).

Suurte üleujutusalaadega siseveekogudeks on Viljandi vallas Raudna jõgi (VEE1139100), Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses (VEE1023600) ja Tānassilma jõgi Jõekülast suudmeni (VEE1018000).⁵³

3.3.15 Raiete tegemise piirangute seadmine.

Planeerimisest tulenevalt võib üldplaneeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele. Nende 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.

Nende piirangute seadmine eeldab kokkulepet maaomanikuga. Üldplaneeringuga ei määrata konkreetseid asukohapõhiseid piiranguid asulate või ehitiste kaitsmiseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks, kuna planeeringu koostamise protsessis ei ole suudetud planeerimisest ja metsaseaduse mõistete koostoimel ning põhiseaduses sätestatud omandi põhiõiguste piiramise sätteid arvestades sõnastada kõiki osapooli sisuliselt rahuldavaid tingimusi, mis lageraie langi suurusele ja/või raieliigile ja/või raievanusele seatavate piirangute kaudu arvestaks kõigi huvisid, tagades ühtlasi planeerimisest sätestatud eesmärgi.

⁵³ Leviala piire käsitletakse üldplaneeringus Maa-ameti poolt esitatud digitaalsete andmete alusel. Digitaalsed alusandmed: YP_yleujutus_a

Eesmärgi saavutamise üldised meetmed.

- Võimalusel tuleb vältida olukordi, kus metsamajandusmaal teostatava lageraiega satuvad elamud tuulekoridori või avatakse õhusaaste- ja müraallikatele.
- Väljapool metsamajandusmaad tuleb olemasolevate ehitiste kaitseks kõrghaljastust maksimaalselt säilitada.
- Raiete planeerimisel elamupiirkondade läheduses võimalusel eelistada turberaiet lageraile.

Üldplaneeringuga määratakse tingimused RMK kõrgendatud avaliku huviga alade loomiseks ja raiete tegemiseks nendel (KAH-alad)⁵⁴. KAH- alade all tuleb mõista riigimaal väljaspool kaitsealasid asuvaid, valdavalt või tervikuna metsamaa-alasid, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi. Kokkuleppel riigimaa valitsejaga saab /võib moodustada KAH-alasid (Lisa 12).⁵⁵ Ala moodustamisel kehtivad sellele üldplaneeringuga seatud KAH-alade maakasutustingimused. Iga konkreetse ala asukohast ja iseloomust tulenevalt võib kokku leppida täiendavaid tingimusi.

KAH-alade maakasutustingimused:

- Huvigrupi ettepanekul ja riigimetsamaa valitseja nõusolekul moodustatud KAH-ala kokkulepe tuleb esitada teadmiseks omaavalitsusele. Selles kokkuleppes peab olema kirjeldatud kõrgendatud avaliku huvi olemus, nähtuma ala piir ja selguma kokkulepitud tingimused lisaks nendele, mis on seatud üldplaneeringuga;
- Lageraielankidega KAH-aladel ei ole lubatud ületada väljakujunenud metsaradasid ja – teid. Kui see on vältimatu ja need saavad raietööde käigus kahjustada, siis tuleb need teed ja rajad taastada;
- Teede ja radade äärde tuleb langile jätta rohkem säilituspuid, kui seadusega nõutud;
- Kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise, siis tuleb lageraie asemel eelistada turberaiet;

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.

- 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.
- Veeliiklusrajatiste ehitamist asukohtades, mida üldplaneering käsitleb randumiskohtadena (p 3.5.5) tuleb pidada rajatisteks, millele ei laiene ehituskeeld.⁵⁶

⁵⁴ Kehtestatav digitaalne infokiht: YP_tingimus_raiep_a

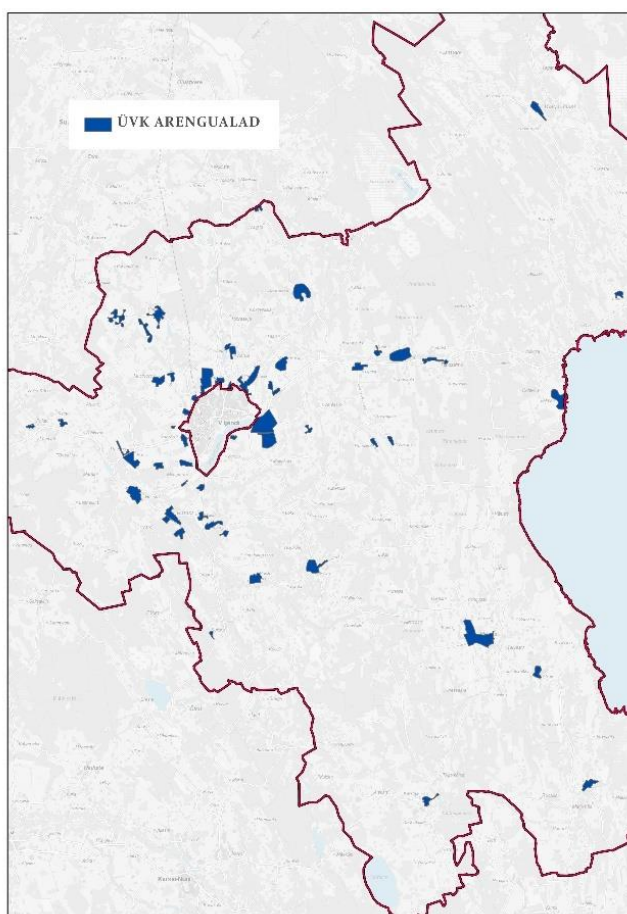
⁵⁵ Lisas 12 esitatud alade osas on tegemist RMK ettepaneku aladega üldplaneeringu koostamise käigus.

⁵⁶ Alus: looduskaitseseadus § 38 lg 5. Digitaalne info: YP_transp_vee_p

3.4.1 Ühisveevärk ja -kanalisatsioon.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina (ÜVK) käsitletakse ühisveevärki või kanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Üldplaneering käsitleb ÜVK-arengualadena nii olemasolevate ühisveevärgi ja/või kanalisatsioonitrassidega hõlmatud alasid kui ka uusi perspektiivseid ÜVK arengualasid sõltumata sellest, kes on või võiks olla sellel alal taristu omanik või vee-ettevõtja. Eesmärgiks sellistel aladel peab olema ühisest võrgust hõlmatus suurendamine tarbijate varustamisel puhta joogiveega seal, kus see on majanduslikult mõistlik ja keskkonnakaitse eesmarke silmas pidades vajalik. Samuti reovee kogumine, selle nõuetekohane puhastamine looduskeskkonna taluvuspiire ületamata.

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



Skeem 7. ÜVK arengualad Viljandi vallas

Üldplaneeringuga määratakse ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooni arendamise alad⁵⁷ (Lisa 4, joonised 7.1 kuni 7.7), sh nähakse ette perspektiivsed trassikoridorid järgmistel aladel:

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

Tingimused ÜVK arengualadel:

- Omavalitsus peab ÜVK arengualal igakordselt kaalutlema tarbija kohustust liitumiseks olemasolevate vee- ja/või kanalisatsioonitorustikuga ning selgitama välja ala vee-ettevõtja ja taristu omaniku seisukoha. Alternatiivset vee- ja kanalisatsioonilahendust sellel alal võib lubada, kui seadusest ei tulene teisiti, uue tarbija liitumine olemasoleva

⁵⁷ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tingimus_yvk_ala, YP_tehno_vesi_j, YP_tehno_kanal_j

ühisvõrguga on majanduslikult ebamõistlik ja sellega ei kahjustata olemasoleva võrgu toimimist. Kaalutlused otsuste langetamisel peavad lähtuma kirjeldatud eesmärkidest.

- Ainult ühte kinnisasja veega varustava puurkaevu rajamist üldplaneeringuga määratud ÜVK arengualal ei lubata. Valitud lahendus ja projekt peavad looma eelduse mitmetarbija liitumiseks. Kohustus on tagada teiste kruntide liitumine viie aasta jooksul sellise puurkaevu rajamisest.

3.4.1.1 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

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 üldplaneeringuga võimalikke veehaarete asukohti ei määrata, sest puudub objektiivne alus otsustamiseks, kus neid on vaja ja kus mitte.⁵⁸

Uute ÜVK arengualade veega varustamiseks kavandatakse üldplaneeringuga veehaare järgmistel aladel:

- Intsu (ÜVK58),
- Korbi (ÜVK45), kui ala hakatakse arendama elamupiirkonnaks.
- Ehitaja (ÜVK05).

Kitsendus:

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

3.4.1.2 Reoveekogumisalad.

Reoveekogumisala ettepanekud⁵⁹ arvestavad olemasolevat hõlmatust ühiskanalisisatsiooniga või eeldusest selle rajamiseks, valla ÜVK arengukava, üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarbeid ja valdavalt elamukruntide moodustamiseks koostatud detailplaneeringuid.

Reoveekogumisala⁶⁰ moodustamisel lähtutakse põhjavee kaitsest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaalmajanduslikku kriteeriumi, pinnavee seisundit ja veekaitse eesmäärke.

⁵⁸ Hinnang põhineb hajaasustuse programmi esitatud taotluste analüüsil. Selle põhjal on taotlused hajusalt üle valla, kus piirkonnad ei eristu.

⁵⁹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_reoveeala_a

⁶⁰ Digitaalsed alusandmed olemasolevate reoveekogumisalade kohta: KR_reoveekogumisala

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek (Joonis 5):

- Suurendada Viiratsi reoveekogumisala RKA0840508 (RKA 1).
- Moodustada Jämejala küla reoveekogumisala (RKA 2).
- Suurendada Kolga-Jaani reoveekogumisala RKA0840527 (RKA 3).
- Suurendada Viljandi reoveekogumisala RKA0840491(RKA 4).

3.4.2 Elektrivõrk.⁶¹

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 maakonnaplaneeringule ning 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.

Tingimused

- Varustuskindluse tagamiseks tuleb jälgida liini kaitsevööndite olukorda ja eemaldada potentsiaalselt ohtlikud puud õigeaegselt.
- Kesktihe varustuspiirkondades uute 0,4 – 20 kV liinide rajamisel tuleb eelistada maakaabelliinide rajamist.
- Liinide rajamisel tuleb eelistada nende paigutamist avaliku kasutusega maadele, nt. teemaale, kergliiklusteede äärde.
- Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tuleb otsust langetades kaaluda võimalikke alternatiive sõltuvalt kaugusest 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.

3.4.3 Kaugküte.

Vastavalt kaugkütteseadusele on kaugküttepiirkond üldplaneeringuga määratav maa-ala, millel asuvate tarbijajapagaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele

⁶¹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_tehno_el_j

vastav soojavarustus. Kaugkütte arendamine määratud kaugküttepiirkondades toimub vastavalt vallavolikogu poolt kehtestatavatele piirkondlikele soojamajanduse arengukavadele.

Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnad:⁶²

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

3.4.4 Gaasitrassid.

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 nähakse ette:

- Ramsi aleviku gaasivarustuse loomine liitumisega olemasolevalt B-kategooria trassilt.
- Gaasivõrgu arendamine Pinska, Matapera ja Päre külas.

3.4.5 Sidetrassid.

Üldplaneeringuga uusi andmeside baasvõrke ette ei nähta. Vajaduse tekkimisel tuleb arvestada tehnovõrkude rajamise üldiste tingimustega.

3.4.6 Maaparandussüsteemide toimimise meetmed.

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

Üldplaneeringuga uusi maaparandussüsteeme ei kavandata. Olemasolevate maaparandussüsteemide⁶³ toimimiseks määratakse projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused (vt p 3.1.3.8).

⁶² Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_kkyte_a

⁶³ Digitaalsed alusandmed olemasolevate maaparandussüsteemide kohta: eesvool_mk20200620, võrk_mk20200620

- Riigiteedega⁶⁸ külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Kui sellisele alale puudub olemasolev juurdepääs, siis ei saa ehitusõiguse tagamiseks asendada detailplaneeringu koostamise kohustust projekteerimistingimuste väljastamisega.
- Juurdepääsude tagamisel kaevandatavatele aladele mööda avalikke teid on omavalitsusel õigus esitada kaevandusõiguse omajale nõudeid tee kandevõime tõstmiseks või muul moel liikluskoormusega vastavusse viimiseks.
- Juurdepääsud riigiteega piirnevatele arendusalade tuleb lahendada läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja avalike riigi- ja munitsipaalteede korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimise kavandamine nendel teedel lubatud.
- Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel puhkealade arendamisel tuleb eelistada lahendust, kus parkimine toimub planeeritava puhkealaga samal teepool väljaspool riigi- ja munitsipaaltee maa-ala.

3.5.2 Teed.

Üldplaneeringuga nähakse järgmiste uute avalike teede rajamine:⁶⁹

- Valma külas DP kohustusega ala läbivas lõigus riigitee 24145 (Valma –Väluste) asukoha muutmiseks (joonis 2.2), mis on oluliseks õgvenduseks Mustla-Tartu suunal. Õgvenduse eesmärgiks on suurendada liiklusohutust ja vähendada liikluskoormust külakeskust läbival kitsal ja ohtlikul lõigul.

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

- Kohalikel teedel⁷⁰ väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala 20 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast.
- Kohalikel teedel ja 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.
- Avalikuks kasutamiseks määratavate erateede kaitsevöönd on 4 kuni 10 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast. Täpne kaitsevööndi ulatus tuleb sätestada eratee avalikuks kasutamiseks määravas lepingus. Erandina võib kaitsevöönd ulatus olla väiksem kui 4 meetrit, kui sellega on võimalik tagada avalikuks kasutamiseks määratud tee nõuetekohane hooldamine ja uusi rajatise või kõrghaljastust lähemale kui 4 meetrit sõidurea välimisest servast ei püstitata/rajata.
- Juhul, kui valla omandisse võetakse üle riigitee, siis jääb sellele kehtima riigiteele määratud kaitsevööndi ulatus.

⁶⁸ Digitaalsed alusandmed olemasolevate riigiteede kohta: rteed_vvald_j

⁶⁹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_transp_tee_j

⁷⁰ Kohaliku tee all tuleb üldplaneeringus mõista selliseid teid, kus omavalitsus on tee omanik või täidab omavalitsus selle tee osas omaniku ülesandeid avalikuks kasutamiseks määratud erateedel.

Vallamaantee kaitsevööndis seatakse järgmised kitsendused:

- keelatud on püstitada mistahes ehitisi, mis takistavad nõuetekohast teehooldust või piiravad nähtavust;
- keelatud rajada sellelt teelt mahasõite. Tee omaniku poolt kooskõlastatud mahasõidu rajamisel on truubi, liikluskorraldusvahendite vms paigaldamine taotleja kohustus.

3.5.3 Kergliiklusteed ja matkarajad.

Kergliiklusteede all tuleb üldplaneeringus mõista jalgratta- ja jalgteed liiklusseaduse tähenduses. Nende rajamise eesmärgiks on eelkõige liiklusohutuse suurendamine ja teenuste kättesaadavuse parandamine. Planeeritava kergliiklusteede võrgustiku lähtekohaks on maakonnaplaneering, mida üldplaneeringuga on täpsustatud olemasolevate teede tegelikku asukohta arvestades ja uute planeeritavate teede määramisega. Üldplaneering käsitleb uute perspektiivsete kergliiklusteede põhivõrku/põhisuundasid ning ei käsitle võimalikke arendusalade siseseid (näiteks elamupiirkondade siseseid) kergliiklusteid.

Üldplaneering ei määra kergliiklusteede rajamise järjekorda. See on kohaliku omavalitsuse volikogu otsus ja määratakse tema poolt kehtestatud teehoiukavas.

Matkarada on looduses märgistatud ja täiendava informatsiooniga varustatud, üldjuhul jalgsi liikumiseks mõeldud matkatee. Matkaradade puhul tuleb arvestada, et need asuvad sageli eraomandis oleval maal. Looduslikel matkaradel viibimine, 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. Selliste radade korral, kus on rajatud laudteed raja ääres olevate istumiskohtade ja infotahvlitega võib eeldada, et nende avalik kasutamine on juba reguleeritud.

Tingimused:

- Kergliiklusteede kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest tingimustest (p 3.1.3.10).
- 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. Matkaraja avalikku kasutamist tagava lepingu olemasolul ei tohi rajal liikumist takistada lukustatud väravate või muude piiretega.
- Matkaradel tuleb tähistada raja algus ja vajadusel lisada täiendavad suunavad viidad rajal, et muuta radade kasutusõigus selgemaks ja vähendada omandiõiguse riive tekkimise võimalust.

3.5.4 Raudtee.

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

3.5.5 Väikesadamad ja randumiskohad.

Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.

Viljandi 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. Selliseid randumiskohti ei saa vaikimisi käsitleda avalikult kasutatavatena.

Planeeringuga nähakse perspektiivsena ette väikesadamad:⁷¹

- Vanasauna sadam Võrtsjärve ääres Valma külas.
- Suislepa sadam Suislepa külas Õhne jõe ääres.
- Olemasoleva Oiu sadama (EE OIU) võimalik laiendus Akre katastriüksusel 89202:002:0135

3.5.6 Lennuväli.

Viljandi vallas asuv Viljandi lennuväli Päre külas on murukattega, lennuraja mõõtmetega 800x30m ja kandevõime 7 tonni.⁷²

Üldplaneeringuga asukohast tulenevaid kitsendusi lennuvälja ümber ei seata.

⁷¹ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_transp_vee_p

⁷² digitaalsed alusandmed olemasolevate piirangupindade osas: lennu_kvoond, lennu_ppinnad

4 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuga kavandatud tegevustel on eeldatavad ja loodetavad positiivsed mõjud ning 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.

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:⁷³

- 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 eelpool nimetatud juhtudel tuleb avaliku huvi määratlemisel eraõigusliku isiku maal kaalutleda, milles avalik huvi seisneb. Kõigil juhtudel tuleb kaalutleda, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Juurdepääsude täpsed asukohad ja tingimused määratakse koostöös maaomanikega.

⁷³ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j, ÜP lisa 11.

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 kohaldatavate õigusaktidega toovad tõepoolest kaasa just sellesisulise haldusotsuse tegemise.

4.1.1 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.

Üldplaneeringu ja detailplaneeringute elluviimisel on avaliku huvi realiseerimiseks õigus kasutada kinnisasja sundvõõrandamist või sundvalduse seadmist.⁷⁴ Kui avaliku huvi realiseerimine on võimalik maad omandamata, siis ei ole sundvõõrandamine lubatud.

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.

4.1.2 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste seadmine.**Maakasutustingimused:**

- avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogude juures olevatel kinnisasjadel ei ole lubatud piirete ehitamine kallasraja piirist vee poole.

Planeeringuga kavandatakse tagada järgmistele avalikult kasutatavatele veekogudele juurdepääs üle eraomandis olevate kinnisasjade:⁷⁵

- 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
- juurdepääs Tilli järve (VEE2083500) supluskohale Venevere-Tuka teelt (5700007) üle Sepa katastriüksuse 57002:001:0411

4.1.3 Juurdepääs looduskaitse üksikobjektidele.

Juurdepääs ei tähenda tingimata tee, kui rajatise olemasolu. See võib tähendada ka jalgrada ning juurdepääsu aeg võib olla piiratud.

⁷⁴ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_sund_a (objektid kihis ÜP avaliku väljapaneku staadiumis puuduvad)

⁷⁵ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_juurdep_j

- Juurdepääsuks looduskaitse üksikobjektidele tuleb lähtuda igauheõigusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.
- Konkreetsed tingimused juurdepääsuks ja avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga.

Igauheõiguseks nimetatakse kokkuvõtvalt kõiki õigusi ja kohustusi, mis seovad inimest loodusega. Loodusesse ja võõras kohas matkarajale minnes tuleb 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.
- Igauheõiguse 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.
- Kahjustada ei tohi metsloomade ja lindude elupaiku ja pesi, loodusobjekte ja kaitstavaid liike.

4.1.4 Eratee määramine avalikuks kasutamiseks.⁷⁶

Eraomandis olevate teede määramist avalikuks kasutamiseks avalikust huvist tulenevalt tuleb kaalutleda, kui:

- tegemist on riigimaanteed ja/või munitsipaalteid ühendavate teedega ning alternatiivne teekond ühenduseks nende vahel on erateed läbimata ebamõistlikult pikk;
- tegemist on paljusid kinnisasju läbiva ja paljusid isikuid teenindava suure liikluskoormusega teega. Subjektiivsus selle tingimuses on suur. Konkreetset kriteeriume kinnisasjade/majavalduste arvu või liikluskoormuse osas ei määrata. Selle kriteeriumi alusel tee avalikuks kasutamiseks määramisel tuleb hinnata võimalike erinevate variantide mõju/hinda ning seda, kui palju kilomeetreid ühel või teisel juhul lisandub ja milline võiks olla nende alternatiivide mõju transpordivõrgustikule tervikuna.
- tegemist on eramaadega/teega, mida läbimata ei ole võimalik teenindada hooneid või rajatisi (sh tehnovõrke), millega osutatakse avalikku teenust (näiteks pumbamad, puhastusseadmed ja biotiigid ÜVK osana);
- juurdepääsud avalikele puhke- ja virgestusaladele, kui see pole võimalik eraomandis olevat maad läbimata.

⁷⁶ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_AEratee_j, YP_juurdep_j. ja üldplaneeringu lisa 10.

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. Teed ei muutu avalikuks kasutamiseks üldplaneeringu kehtestamisega, vaid alles peale vastava lepingu sõlmimist valla ja maaomaniku vahel.

Tingimused.

- eratee määramisel avalikuks kasutamiseks peab olema tagatud üldplaneeringuga määratud kaitsevööndi kohaldamine sellele teele (p 3.5.2).

4.2 Territoriaalsed huvid.

4.2.1 Munitsipaalmaa.

Üldplaneeringuga munitsipaalomandisse taotletavaid maa-alasid ei kehtestata.⁷⁷

Olemasolevaid ja perspektiivseid munitsipaalmaid⁷⁸ on üldplaneeringu koostamisel kasutatud üldplaneeringu koostamise alusandmetena, hindamaks eelkõige avalike teenuste kättesaadavuse ja neid teenuseid osutavate objektidele juurdepääsude küsimusi. Omavalitsusele kinnisvara/maa omandamise õiguslikud alused sätestab vallavolikogu poolt kehtestatav vallavara valitsemise kord. Perspektiivsete munitsipaalmaadena võib käsitleda kõiki maa-alasid, mille korral tekib avalik huvi seaduses ja/või valla arengukavas sätestatud eesmärkide ja/või üldplaneeringus sätestatud ülesannete täitmiseks.

4.2.2 Riigi huvid.

Olemasolevate riigikitseliste ehitiste (Sakala maleva staabi- ja tagalakeskus ja Väluste lasketiir) piiranguvööndi ulatused on määratud maakonnaplaneeringuga vastavalt 300 ja 2000 meetrit kinnistute välispiirist.⁷⁹ Nendel aladel on üldplaneeringuga kehtestatud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused (p 3.1.3.3)

Üldplaneeringu koostamisse kaasatud Kaitsevägi ja Kaitseliit on huvitatud kasutamast metsaalasid riigikaitse välispiiride korraldamiseks. Tegemist on valdavalt riigimetsamaa-aladega, kus maa kasutamine sellel otstarbel toimub metsaseaduses sätestatud alustel. Eraomandis oleval maal võib sellistel aladel riigikaitsest väljaõpet korraldada ainult maaomaniku nõusolekul.

4.2.3 Asustusjaotuse muutmise ettepanekud.

Planeeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste lahkemejoonte muutmiseks maa tegelikku kasutust, kahanevat rahvaarvu ning kohaneva planeerimise ja maakorralduslikke põhimõtteid arvestades (Joonis 3):⁸⁰

- Viiratsi alevikust maa eraldamine ja liitmine Vardja külaga (AJ1). Sellega välditakse Viiratsi aleviku sisuline laienemine teisele poole riigiteed 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

⁷⁷ Põhjuseks asjaolu, et maareformiseaduse alusel võib riik anda munitsipaalomandisse maa-alasid sõltumata sellest, kas omavalitsuse hinnangul on need avalikes huvides vajalikud või mitte.

⁷⁸ Digitaalsed alusandmed olemasolevate munitsipaalmaade kohta: munitsipaalmaa

⁷⁹ Digitaalsed alusandmed piirangupindade kohta: YP_tingimus_Rkaitse_a

⁸⁰ Kehtestatavad digitaalsed infokihid: YP_AYksus_a

põllumajandusmaale ja kooskõlas maakonnaplaneeringuga linna lähivööndi arendamise põhimõttega vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist.

- Kolga-Jaani alevikust maa eraldamine ja liitmine Eesnurga, Odiste ja Taganurga külaga (AJ2, AJ3, AJ4). Alevikus on palju olemuslikult hajaasutusega maad, mille põllumajandusmaa juhtotstarbe muutmist planeeringuga ei kavandata. Sisuliselt puudub vajadus sellise ala järele aleviku koosseisus. Ettepanek on kooskõlas üldise eesmärgiga aleviku kompaktsuse suurendamiseks.
- Mustla alevikust maa välja arvata ja liita Ülensi külaga (AJ5). 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). 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.
- Pinska külast maa välja arvata ja liita Viljandi linnaga (AJ7 ja AJ8). Maakorralduslikul eesmärgil lihtsa ja arusaadava piiri loomine kahe omavalitsuse vahel.

4.2.4 Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek

Viljandimaa maakonnaplaneering (seletuskiri p 3.4) määrab, et uusi linnalise asustusega alasid maakonnaplaneeringuga ei kavandata. Üldplaneering teeb ettepaneku⁸¹ maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala suurendamiseks Jämejala külas elukeskkonna ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks (Joonis 10).⁸² Ühtlasi on maa-ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks (Joonis 2.3) ja ÜVK arengualaks (Joonis 7.1).

⁸¹ Alus: vallavolikogu 27.06.2022 protokolliline seisukoht

⁸² Digitaalne infokiht: YP_MPetetpanek