



VILJANDI VALLAVALITSUS K O R R A L D U S

Viljandi

29. september 2021 nr 2-3/1007

Õunaaia katastriüksuse detailplaneeringu algatamine

Rimato Kinnisvara OÜ (registrikood 16231836) juhatuse liige Margus Jõhve esitas ettepaneku (reg-nr 7-2/107-1) Viiratsi alevikus Õunaaia katastriüksuse 89901:001:0883 detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on elamumaa ja ettevõtlusotstarbega kruntide moodustamine ning nende ehitusõiguse määramine.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane.

Taotletaval planeeringualal kehtib Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg-le 1 asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Krunt on hoonestamata ning varem kehtestatud detailplaneeringud taotletaval planeeringualal puuduvad.

Rimato Kinnisvara OÜ on 20.09.2021 allkirjastatud lepinguga nr DP297 (reg-nr 15-1/442) võtnud üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohustuse.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, planeerimisseaduse § 4 lg 1, § 124 lg 10, § 125 lg 1, § 127, § 128 lg-d 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KehJS) § 35, Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneeringu ja Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 määrus nr 114 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 2:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Viiratsi alevikus katastriüksusel 89901:001:0883 (Õunaaia) vastavalt korralduse lisas olevale asendiplaanile. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 11 ha.
2. Anda detailplaneeringu koostamiseks järgmised lähteseisukohad:
 - 2.1.vajadus ja eesmärk: detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna taotletav ala asub planeerimisseaduse § 125 lg-s 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneeringu eesmärk on elamumaa ja ettevõtlusotstarbega kruntide moodustamine ning nende ehitusõiguse määramine;
 - 2.2.ülesanded: detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded;

- 2.3.uuringute vajadus: teostada maa-ala geodeetiline mõõdistamine. Arvestada olemasolevate geodeetiliste töödega nr GD21114, GE-126-20, GE-35-20 ning koostatud projektidega VI47/91-20 ja 07820-E;
- 2.4.detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: 2021 - 2022 aasta jooksul;
- 2.5.detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 2.6.Ehitusõigus:
- 2.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarve/otstarbed – elamumaa, ärimaa, tootmismaa, teemaa. Krundijaotuskava koostamisel arvestada Infragte Eesti AS tööga nr VI47/91-20 kergliiklustee rajamiseks vajaliku krundi moodustamiseks;
- 2.6.2. lubatud elamumaa otstarbega krundi minimaalsuurus – 1500 m²;
- 2.6.3. hoonete suurim lubatud arv krundil - elamumaal 3, teiste otstarvetega kruntidel määrata detailplaneeringuga;
- 2.6.4. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind - elamumaa kruntidel 25% krundi pinnast, teiste otstarvete korral määrata detailplaneeringuga;
- 2.6.5. ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus – määrata detailplaneeringuga;
- 2.6.6. ehitiste suurim lubatud sügavus – tingimusi ei seata.
- 2.7.Muud nõuded:
- 2.7.1. tehniline taristu – kohustuslik on ette näha liitumine olemasoleva ühisvevargi- ja kanalisatsiooniga. Kõikide kavandatavate tehnovõrkude korral tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas;
- 2.7.2. liikluskorraldus – planeeritavale alale on lubatud juurdepääsud Farmi teelt ja Iva teelt. Riigimaanteelt 52 ei ole mahasõitu planeeringualale lubatud kavandada;
- 2.7.3. elamumaa kruntidel tuleb ette näha kohustuslik ehitusjoon;
- 2.7.4. haljastus ja heakord – tingimused määrata detailplaneeringuga.
3. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse kruntide 89901:001:0405 (Farmi tee 4), 89901:001:0406 (Farmi tee 6), 89801:001:0773 (Farmi tee 8) omanikud, samuti tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse. Teised isikud planeerimisseaduse § 127 lg-tes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib detailplaneering puudutada, kui see selgub detailplaneeringu koostamise käigus.
4. Mitte alkatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid kaasa tuua olulist keskkonnamõju KeHJS tähenduses või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse. Kavandatava tegevusega ja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
5. Detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb Viljandi Vallavalitsusele esitada detailplaneering vastavalt korralduse punktile 2.5 ja ühes eksemplaris paber kandjal.
6. Viljandi Vallavalitsuse planeeringuspetsialistil korraldada detailplaneeringu algatamise teate avaldamine:
- 6.1. ajalehes Sakala 30 päeva jooksul pärast korralduse jõustumist;
- 6.2. ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul pärast korralduse jõustumist;
- 6.3. Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Karu
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Pramann
vallasekretär

Saata: Rimato Kinnisvara OÜ (margus.astrita@gmail.com, rimatokv@gmail.com)

OÜ Agri Solutsion janar@agri24.ee

OÜ Viiratsi Agro arne@ostakatel.ee

Rümena Rent OÜ rynno@rymena.ee

Päästeamet (louna@rescue.ee)

Transpordiamet (info@transpordiamet.ee)

AS Viljandi Veevärk (toomas@viljandivesi.ee)

Planeeringuspetsialist (raivo.laidma@viljandivald.ee)