

Fellini aed detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Majutushoone maa (ÄM), põllumajandusmaa (MP). Võimalikud kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga.
1.2	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.5	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Tingimusi ei seata.

2. Muud nõuded

2.1	Detailplaneeringu ülesanded	Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 13 ja 17 sätestatud ülesanded.
2.2	Uuringute vajadus	Vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine.
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Planeeringuala kruntideks jaotamine on lubatud. Vajadus määrata detailplaneeringuga.
2.4	Hoonestusalad	Määrata detailplaneeringuga. Hoonestusala ei ole lubatud kavandada riigitee kaitsevööndisse.
2.5	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Määrata detailplaneeringuga.
2.6	Tehniline taristu	Näidata joonisel kavandatavad liitumispunktid. Olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks tuleb planeeringus märkida, et sellise taristu väljaehitamine toimub arendaja kulul.
2.7	Liikluskorraldus	Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, siis planeeringu elluviimise tingimuseks on nende väljaehitamine arendaja kulul.
2.8	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalaseid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus.

2.9	Krundi piirde	Piirdeaedade/hekkide/mullavallide vajadus käsitleda detailplaneeringuga.
2.10	Servituudi seadmise vajadus	Määrata detailplaneeringuga.
2.11	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine on vajalik. Eskiis peab andma arusaama lubatavast hoonestusalast, kavandatavast ehitusõigusest ja liikluskorraldusest. Tuleb arvestada, et eskiislahenduse alusel taotleb Viljandi Vallavalitsus täiendavalt lähteseiskohti/arvamust planeeringu koostamisse kaasatud ametkondadelt (p.3.2).
2.12	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb detailplaneering esitada Viljandi Vallavalitsusele digitaalselt, elektrooniliselt *.pdf formaadis ja ühes eksemplaris paberil. Digitaalsed vorminõuete failid tuleb esitada enne detailplaneeringu kehtestamist.
2.13	Muinsuskaitse seisukohad	• Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal asulakoha arheoloogiline kultuurkiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik teemapargis ette nähtud rajatised planeerida, et kahju mälestisele oleks minimaalne. • Aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leiduda arheoloogiline kultuurkiht, tuleb projektis ette nähtud kaevetöödel tagada arheoloogiline uuring (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, in situ arheoloogilise kultuurkihi hävimise ohu korral arheoloogiline kaevamine). • Muinsuskaitseameti määratud arheoloogiline uuring (sh eeluuring) on juriidilisele isikule hüvitatav töödele kulunud maksumusest pooles ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine). • Kaeve- ja pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurkihti ei tuvastatud. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
2.14	Keskkonnaameti ettepanekud	• Eelhinnangu kohaselt nähakse detailplaneeringuga ette 2000 m² suuruse supelranna rajamist Vana-Aindu kinnistule. Täpsustame, et detailplaneeringu alusel on võimalik kavandada supluskohta, supelranda on võimalik kavandada üldplaneeringuga. • Paadisilla rajamiseks on vaja küsida Uue-Võidu maastikukaitseala valitseja ehk Keskkonnaameti nõusolek.

		• Kavandatava tegevusega seoses tuleb küsida Muinsuskaitseametilt seiskohta arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta. • Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides. • Karula järve äärde kavandatavate tegevuste puhul tuleb lähtuda Uue-Võidu maastikukaitseala kaitse-eeskirjast. • Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringu ning kehtiva ja kehtestamisel oleva üldplaneeringu rohevõrgustiku sidususe ning väärtusliku maastiku säilimiseks sätestatud tingimustega. • Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada veekaitseliste piirangutega. Heitvee juhtimisel veekogusse üle 1 m³/ööp või pinnasesse üle 5 m³/ööp ning põhjaveevõtu korral rohkem kui 10 m³/ööp tuleb tegevuseks taotleda keskkonnaluba. Reovee puhastuslahenduse rajamisel tagada nõuetekohased kujad. Sademevee käitluses eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. • Planeeringu elluviimisel on ehitustööde ajal mürarikkamate tööde kavandamisel mõistlik vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus). • Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega. • Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele. • Hoonete renoveerimist ja ehitamist kavandada selliselt, et välditakse negatiivse mõju avaldumist nahkhiirtele (mh vältida nahkhiirtele oluliste avade sulgemist keldrites või müüripragudes, liiga tugeva tehisvalgustuse kasutamist jms).
2.15	Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohad	Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega, et säilitada planeeringu maa-ala ja naaberkinnistute kuivendusseisund. • Maaparandussüsteemiga arvestamiseks tuleb PTA Viljandi esindusest (viljandimp@pta.agri.ee) küsida maaparanduse teostusjoonised. • Maaparandussüsteemi maa-ala ja maaparandussüsteemi rajatiste paiknemine kanda detailplaneeringu joonistele. • Detailplaneeringus tuleb välja tuua kas olemasolev drenaažisüsteem säilitatakse või ehitatakse ümber.

		• Detailplaneeringu lahendus peab tagama maaparandussüsteemi toimimise. Lahendus peab kajastuma nii detailplaneeringu joonistel kui seletuskirjas. • Kui drenaaž säilitatakse, tuleb ehitiste planeerimisel arvestada maaparandussüsteemi rajatiste paiknemisega. Vältida ehitiste kavandamist drenaažikollektorile lähemale kui 5 m (MaaParS § 47 lg 6). • Kui planeeringu lahendus ei võimalda maaparandussüsteemi toimimist, siis tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused PTA-lt (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12). • PTA kooskõlastab maaparandussüsteemile kavandatud ehitiste ehitusloa pärast rekonstrueeritud maaparandussüsteemile kasutusloa väljastamist (MaaParS § 50 lg 5). • Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis (12 m) tuleb hoiduda tegevuste kavandamisest, mis võivad kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. (MaaParS § 48). • Maaparandussüsteemile kavandatavate ehitiste ehitusluba tuleb kooskõlastada PTA-ga (MaaParS § 50 lg 1).
--	--	--

3. Ajakava. Kaasamine ja koostöö

3.1	Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava	Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2026 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata omaavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama omaavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
3.2	Koostöö valitsusasutustega	Detailplaneering koostatakse koostöös järgmiste asutustega: * Keskkonnaamet; * Põllumajandus- ja Toiduamet; * Transpordiamet; * Muinsuskaitseamet; * Päästeamet.
3.3	Kaasatavad isikud	Planeeringu koostamisse kaasatakse:

		* töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse; * OÜ ODA; * AS Põlluvara; * katastriüksuste 71501:002:0441; 71501:002:0028; 71501:002:1050; 71501:002:0612; 71501:002:0029; 71501:002:0433; 71501:002:0115; 71501:002:0830 omanik; * teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.
--	--	---