

Biopuhasti detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa (E), Transpordimaa (T), jäätmeoidla maa (J).
1.2	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 4 hoonet, sh 1 elamu.
1.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	Tingimusi ei seata.
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 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded.
2.2	Uuringute vajadus	• Vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine. Uuringute vajaduse võib kohalik omavalitsus täiendavalt otsustada ametkondade poolt väljastavate seiskohtade ja/või detailplaneeringu eelnõu alusel. Uuringute eest tasumine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustus. • Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (sh lõhnaärringud) ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha. • Detailplaneeringu menetluses tuleb tellida müralevi modelleerimise analüüs (hiljemalt peale võimaliku krundistruktuuri ja hoonestusalade visiooni teket) maanteeliikluse müralevi leevendamise vms nüansside määratlemiseks. Nõuet tuleb rakendada, kui hoonestusalad jäävad maanteele lähemale kui 50 m ja isegi juhul kui maanteel vähendatakse piirkiirust 50 km/h (tulenevalt kiirendus ja aeglustustsoonist). • Arvesse tuleb võtta detailplaneeringu koostamisel piirkonna pinnase kõrget radooniriski.
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Planeeringualal lubatud elamumaa krundid minimaalse suurusega 2000 m ² .
2.4	Hoonestusalad	Määrata detailplaneeringuga. Hoonestusala kaugus piirneva katastriüksuse piirist minimaalselt 4 m, riigiteega külgnevas lõigus vastavalt Transpordiameti lähtesisukohtadele. Nende puudumisel teekaitsevööndi piiril.

2.5	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Arvestada tuleb ehitiste arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ja hoonestuskompleksi vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.
2.6	Tehniline taristu	Uute kavandataivate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul. Kohustuslik on ette näha liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.
2.7	Liikluskorraldus	Juurdepääs planeeringualale olemasolevalt juurdepääsult (52 Viljandi-Rõngu tee) või kooskõlas Transpordiameti poolt väljastatavate lähteseiskohtadega.
2.8	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalasid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus.
2.9	Krundi piirde	Piirdeaedade/hekkide vajadus näha ette detailplaneeringuga.
2.10	Servituudi seadmise vajadus	Vajadusel näha ette detailplaneeringuga.
2.11	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu koostamisel on detailplaneeringu eskiisi/eelnõu koostamine kohustuslik. Samuti on kohustuslik viia läbi eskiisi avalik väljapanek koos avaliku aruteluga, kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.
2.12	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb detailplaneering esitada vallavalitsusele digitaalselt, elektrooniliselt *.pdf formaadis ja ühes eksemplaris paberil. Digitaalsed vorminõuete failid tuleb esitada enne detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu kooskõlastamine tehnovõrkude omanikuga on planeeringu koostamisest huvitatud isiku/planeeringu koostaja kohustus.

3 Ajakava. Kaasamine ja koostöö

3.1	Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava	Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata omavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama omavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks. Planeeringu koostamise ajakava eeldatavalt on järgmine: • Lähteseisukohtade arvamuse küsimine (2025 aprill-mai) • DP eskiisi (eelnõu) avalik väljapanek koos aruteluga (2025 mai-august)
-----	---	--

		• DP eelnõu (eskiisi) koostöölastamine ja arvamuse küsimine (2025 september-november) • DP vastuvõtmine (2025-2026 detsember-jaanuar) • DP avalikustamine (2026 jaanuar-märts) • DP heakskiitmine (2026 märts-juuni) • DP kehtestamine (2026 august- oktoober)
3.2	Koostöö valitsusasutustega	Detailplaneering koostatakse koostöös Transpordiameti, Keskkonnaameti, Maa- ja Ruumiametiga, Terviseametiga, Päästeametiga. Täiendavalt kaasatakse ametkondi, kui detailplaneeringu sisust nähtuvalt tekib selleks vajadus.
3.3	Kaasatavad isikud	Planeeringu koostamisse kaasatakse töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse. Samuti katastriüksuste • 89901:001:1849 (Tammemäe); • 57002:003:0043 (Turbamäe); • 57002:003:0047 (Holstre aiand); • 89801:001:0135 (Holstre tee 4); • 89801:001:0027 (Holstre tee 6); • 89801:001:0005 (Holstre tee 8); • 89801:001:0151 (Holstre tee 10); • 57002:003:0490 (Spordikeskuse tee 2); • 57002:003:0063 (Spordikeskuse tee 4); • 57002:003:0001 (Oma põllumaa); • 57002:001:1170 (52 Viljandi-Rõngu tee); • 89801:001:0131 (Kärbi); • 89801:001:0043 (Mustla tee 3); • 89801:001:0183 (Mustla tee 7) omanikud. 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.