

## Fellini aed (DP342) detailplaneeringu koostamise lähteseiskohad

### 1. Ehitusõigus

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.1 | Krundi kasutamise sihtotstarve                   | Ärimaa (Ä), Maatulundusmaa (M). Võimalikud kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga.  |
| 1.2 | Hoonete suurim lubatud arv krundil               | Määrata detailplaneeringuga.  |
| 1.3 | Eesmärk  | Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus puhkuse teenuseid pakkuvate hoonete ehitamiseks ja pargimaastiku lahenduseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 41,2 ha. |
| 1.4 | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil | Määrata detailplaneeringuga.  |
| 1.5 | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil       | Määrata detailplaneeringuga.  |
| 1.6 | Hoonete suurim lubatud sügavus krundil           | Määrata detailplaneeringuga.  |

### 2. Muud nõuded

|     |                                     |   |
|-----|-------------------------------------|---|
| 2.1 | Detailplaneeringu ülesanded         | Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 13 ja 17 sätestatud ülesanded.   |
| 2.2 | Lähtematerjalid                     | <ul style="list-style-type: none"><li>•Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määruse nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering.</li><li>•Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneering 2030+.</li><li>•Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastuvõetud Viljandi Valla üldplaneering.</li><li>•Eeltoodut arvestades hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat koosmõju. Vajadusel tuleb käesolevas detailplaneeringus määrata negatiivsete mõjude leevendamise meetmed.</li></ul> |
| 2.3 | Planeeringuala kruntideks jaotamine | Krundi jaotus määrata detailplaneeringuga.  |
| 2.4 | Uuringute vajadus                   | •Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt moodustatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma   |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      |   | <p>detailplaneeringuala ning vajadusel ka lähiala. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms.</p> <p>•Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.</p> |
| 2.5  | Nõuded vormistamisele                               | <p>•Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.</p> <p>•Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja. Kokkuleppel Viljandi Vallavalitsusega on lubatud jooniste mõõtkava muuta.</p>  |
| 2.6  | Hoonestusalad                                       | <p>Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Kõik ehitised peavad mahtuma hoonestusala sisse, kuna detailplaneeringu alas sees on võimalik määrata vajalike ehitiste ja rajatiste ehitusõigust. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteate kohustuseta ehitiste püstitamiseks.</p>  |
| 2.7  | Tehniline taristu                                   | <p>Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas.</p>   |
| 2.8  | Liikluskorraldus                                    | <p>Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, siis planeeringu elluviimise tingimuseks on nende väljaehitamine arendaja kulul.</p>   |
| 2.9  | Haljastus ja heakord                                | <p>Määrata detailplaneeringuga.</p>  |
| 2.10 | Krundi piirred                                      | <p>Piirdeaedade/hekkide vajadus ja tingimused näha ette detailplaneeringuga.</p>   |
| 2.11 | Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus | <p>Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine on kohustuslik. Samuti servituudi seadmise vajadus kui on seda vaja seada. Eelnõu põhjal hindab vallavalitsus täiendavalt isikute kaasamise vajadust. Eskiis tuleb esitada vähemalt ühes eksemplaris paber kandjal omavalitsusele.</p>  |

|      |  |   |
|------|--|---|
| 2.12 | 3D lahendus  | Detailplaneeringu eelnõu lisana tuleb koostada vähemalt üks 3D joonis.  |
| 2.13 | Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks | Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised paber kandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.   |
| 2.14 | Detailplaneeringu vormistus enne kehtestamist                                  | Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal vähemalt ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetluskirjandused: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale. Samuti tuleb esitada vastavalt PLANK süsteemi juhendile vormistatud kujul detailplaneeringu kaust. |

### 3 Ajakava. Kaasamine ja koostöö

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.1 | Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava | Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates algatamisest. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024-2026 aastate jooksul.  |
| 3.2 | Koostöö valitsusasutustega                    | Detailplaneering koostatakse koostöös järgmiste asutustega:<br>* Keskkonnaamet;<br>* Maa- ja Ruumiamet (endine Põllumajandus- ja Toiduamet; maaparanduse ja riigimaade teenistuse maaparanduse osakond);<br>* Transpordiamet;<br>* Muinsuskaitseamet;<br>* Päästeamet;<br>* Täiendavalt kaasatakse ametkondi, kui detailplaneeringu sisust nähtuvalt tekib selleks vajadus.                                      |
| 3.3 | Kaasatavad isikud                             | Planeeringu koostamisse kaasatakse:<br>* Töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse;<br>* OÜ ODA;<br>* AS Põlluvvara;<br>* 71501:002:0441 (Etno);<br>* 71501:002:0028 (Järve tee 6);<br>* 71501:002:1050 (Järve tee 8);<br>* 71501:002:0433 (Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b);<br>* 71501:002:0029 (Karujärve); |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>* 71501:002:0132 (Oru-Veske);</li> <li>* 71501:002:0486 (Pauli kõrts);</li> <li>* 71501:002:0482 (Taara);</li> <li>* 71501:002:0032 (Kivila);</li> <li>* 89901:001:2187 (Joeli);</li> <li>* 71501:002:1800 (50 Viljandi tee);</li> <li>* 71501:002:0484 (Aindu põld);</li> <li>*71501:002:0830 (Adra);</li> <li>*71501:002:0115 (Järvemäe);</li> <li>* 71501:002:0212 (Küüni);</li> <li>* 71501:002:0213 (Küüni-Järve);</li> <li>* 89901:001:0660 (Pihlaka);</li> <li>* 89901:001:0659 (Arturi);</li> <li>* 71501:002:0210 (Emma);</li> <li>* 71501:002:0424 (Vana-Aindu);</li> <li>* 71501:002:0425 (Marta);</li> <li>* 71501:002:0211 (Väike-Aindu);</li> <li>* 71501:001:0730 (49 Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia tee);</li> <li>* Elektrilevi OÜ;</li> <li>* Maa- ja Ruumiamet (eelnevalt Regionaal- ja Põllumajandusministeerium; kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond);</li> <li>* Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (maapoliitika ja riigivara osakond);</li> <li>* 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.</li> </ul> |
|--|--|--|