

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Detailplaneeringu lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu algatamisel planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada ning antakse ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

1. Planeeringuala ja selle mõjuala andmed

1.1 Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus ja suurus

- 1.1.1 Planeeritava maa-ala (planeeringuala) moodustavad Võru linnas asuvad katastriüksused Luha tn 16 (91901:001:0351) ja Olevi tänav T2 (91901:001:0184). Planeeringuala suurus on u 10 ha.
- 1.1.2 Detailplaneering võib avaldada mõju planeeritava maa-ala vahetus naabruses asuvatele katastriüksustele ja avalikult kasutatavale Luha, Olevi ja Turba tänavale. Detailplaneeringu mõjuala on ligikaudse pindalaga 18 ha.

1.2 Maa-ala omand

Planeeringualasse hõlmatud kinnisasi Luha tn 16 on riigi omandis. Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Detailplaneeringu mõjualas paiknevad kinnistud on eraomandis välja arvatud Luha tänav T3, Olevi tänav T2 ja Turba tänav, mis kuuluvad Võru linnale. Olevi tänav T2 kinnistu on koormatud kasutusvaldusega Võru Tarbijate Ühistu kasuks.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

- 2.1 Kavandada planeeringuala katastriüksustele krundid vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, avaliku kasutusega aladele, mänguväljakutele, teemaale ning määrata kruntide (moodustatavale katastriüksusele) piirid.
- 2.2 Määrata kruntide hoonestusala.
- 2.3 Määrata kruntide ehitusõigus, sealhulgas kruntide kasutamise sihtotstarve, maksimaalne hoonete arv, hoonete kõrgus ja ehitusalune pindala.
- 2.4 Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, sh kaaluda ja määrata hoonete soovituslikud asukohad ja muud detailplaneeringu koostamisel ilmnevad hoonestamist mõjutavad tingimused.
- 2.5 Seada kruntidele tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.
- 2.6 Kavandada kruntide veega (sealhulgas joogivesi, tulekustutusvesi, vajadusel tarbevesi) varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.
- 2.7 Kavandada kruntidel tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.
- 2.8 Kavandada kruntide elektrienergiaga varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.
- 2.9 Kavandada kruntide elektroonilise side ühendusega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.
- 2.10 Kavandada kruntidele planeeritavate hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.

- 2.11 Määrata planeeringualal asuvate või sinna kavandatavate avalikult kasutatavate tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, servituudid ning vajadusel ehitamise või ümberehitamise tingimused.
- 2.12 Määrata kruntidelt avalikult kasutatavale teele juurdepääsude (sõidukid ja jalakäijad) asukohad ning parkimise ja liikluskorralduse põhimõtted.
- 2.13 Määrata kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted.
- 2.14 Määrata servituutide vajadus ja asukohad.
- 2.15 Määrata vajalikud ehitiste vahelised kujud ja kaitsevööndite ulatus.
- 2.16 Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused.
- 2.17 Seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru üldplaneeringuga on Luha tn 16 kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaa ning puhke ja virgestusmaa. Moodustavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse ärimaa. Kavandatavad väljakud ja park on puhke- ja virgestusmaa funktsiooniga kooskõlas, kuid nende asukoht jääb valdavalt korterelamumaa funktsiooniga alale. Arvestades eeltoodud asjaolusid, ei vasta koostatav detailplaneering kehtivale Võru linna üldplaneeringule.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud

- 4.1 Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a. määrusega nr 98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.

5. Uuringute vajadus

- 5.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala ja mõjuala. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

- 6.1 Krundid tuleb planeerida vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, avaliku kasutusega aladele, mänguväljakutele, pargile ja nende funktsioneerimiseks vajalike rajatiste, sealhulgas tehnorajatiste, teede, parkla ja haljastuse ehitamiseks. Täpsemad nõuded krundile planeeritavate ehitiste mahule ja funktsionaalsusele selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus.
- 6.2 Parkla projekteerida haljastusega liigendatult.
- 6.3 Detailplaneeringu seletuskirjas seada ehitiste arhitektuurinõuetes multifunktsionaalse vabaajakeskuse ideekonkursi korraldamise nõue.
- 6.4 Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kõikidest õigusaktidest tulenevate kitsendustega.
- 6.5 Detailplaneering peab sisaldama kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Muudatuse sisuks on üldplaneeringus märgitud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.
- 6.6 Detailplaneeringu menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse § 142 sätestatut.

7. Nõuded, detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

- 7.1 Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest.
- 7.2 Planeeringu seletuskirjas esitatakse:

- 7.2.1 planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised, haljastus jm);
- 7.2.2 planeerija ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;
- 7.2.3 planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
- 7.2.4 planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;
- 7.2.5 üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul esitatakse muutmissettepanekut sisaldav üldplaneeringu joonis seletuskirjas;
- 7.2.6 planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;
- 7.2.7 planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
- 7.2.8 planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord;
- 7.2.9 planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;
- 7.2.10 andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;
- 7.2.11 muu vajalik teave.
- 7.3 Detailplaneeringu materjalid vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 7.4 Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.
- 7.5 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs koostada vabas mõõtkavas.
- 7.6 Detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis koostada mõõtkavas 1:500.
- 7.7 Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Näidata säilitatav/rajatav hoonestus.
- 7.8 Tehnovõrkude joonisel näidata olemasolevad ja planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid.
- 7.9 Planeeringu lahendust illustreerivad joonised koostada vabas mõõtkavas.
- 7.10 Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

8. Keskkonnatingimustega arvestamine

- 8.1 Võru Linnavolikogu 14. oktoobri 2020 otsusega nr 26 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" lõpetati keskkonnamõju strateegiline hindamine seoses Võru turbamaardla 3. ja 4. ploki jääkvaru keskkonnaregistri maardlate nimistust kustutamiseга seisuga 1. jaanuar 2020. Planeeritud tegevusega oluline keskkonnamõju puudub ning keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise kohustus puudub.
- 8.2 Detailplaneeringu koostamisel tugineda vahetus läheduses 10. detsembril 2014 kehtestatud Võrusoo detailplaneeringualale koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise järeldustele, mis on laiendatavad kogu turbamaardla linnas asuvale osale. Keskkonnamõjude seisukohalt on oluline, et planeeringuala arendatakse etapiliselt kruntide kaupa maaomaniku või arendaja poolt.

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringu kooskõlastamine

- 9.1 Detailplaneering tuleb kooskõlastada Maa-ametiga, Päästeametiga.
- 9.2 Muud valitsusasutused, kellega tuleb koostööd teha, selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt sellele, millised küsimused ja objektid detailplaneeringus käsitlemisele tulevad.

- 9.3 Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringu mõjualasse jäävate kinnisasjade omanikud, tehnovõrkude omanikud ning isikud, kes avaldavad soovi olla detailplaneeringu koostamisse kaasatud.
- 9.4 Kooskõlastused ja arvamused tuleb esitada tabelina seletuskirja juures.

10. Detailplaneeringu esitamine

- 10.1 Detailplaneeringu eelnõu esitatakse enne avaliku väljapaneku korraldamist, kooskõlastamist ja arvamuse küsimist, vastuvõtmist ning kehtestamist Võru Linnavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga.
- 10.2 Planeering esitatakse allkirjastatult.
- 10.3 Detailplaneeringu eelnõu esitatakse avaliku väljapaneku korraldamiseks elektrooniliselt ühes digikonteineris ning ühes eksemplaris paberkandjal.
- 10.4 Kooskõlastamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.
- 10.5 Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.
- 10.6 Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paberkandjal ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusedokumentid: 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.

11. Ajakava

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.

Ülle Mürsepp
linnasekretär