

DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu koostamiseks

1. Planeeringuala piir



Aluskaart: Maa-amet

Planeeritav ala asub Tõrva vallas ning hõlmab Vanamõisa puhkeala 1(82301:002:1871, 100 % üldkasutatav maa), osaliselt Vanamõisa tänava (82301:002:0830), Aasa tänava (82301:002:0810), 73 Tõrva-Pikasilla tee L2 (82301:001:0035, 100 % transpordimaa) katastriüksusi Tõrva linnas ja Vanamõisa biotiikide (20302:003:0003, jäätmehoidla maa 100%) ning osaliselt 73 Tõrva-Pikasilla tee (20302:003:1583, 100 % transpordimaa) katastriüksusi Jõgeveste külas. Enamus katastriüksusi kuuluvad Tõrva vallale. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12,2 ha. Naabruses asuvad elamud, Vanamõisa järv, Ohne jõgi. Planeeringualal asuvad Tõrva terviserajad.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja planeeringud

- planeerimisseadus
- Tõrva linna üldplaneering
- Helme valla üldplaneering
- Tõrva terviserajad
- Valga maakonnaplaneering 2030+

3. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala terviklik lahendamine toimivaks elamupiirkonnaks arvestades olemasoleva atraktiivse looduskeskkonnaga. Planeeringuga jagatakse ala kruntideks, määratakse nende ehitusõigus ja sihtotstarve, tehniliste kommunikatsioonide lahendus ja paiknemine, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning lahendatakse juurdepääsude paiknemine ja liikluskorraldus.

Kehtiva Tõrva linna üldplaneeringu (kehtestatud Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4) kohaselt on maakasutuse juhtotstarve linna jääval osal puhkema, linna piiridest välja jäävale osale kehtiva Helme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Helme Vallavolikogu 31.08.2009 otsusega nr 12) maakasutuse juhtfunktsiooni määratud pole. Algatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt muudab detailplaneering üldplaneeringut, kui muudetakse ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohast.

Uus koostatav Tõrva valla üldplaneering näeb ette antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa-ala ning ühtlasi tehakse ka ettepanek muuta asustusüksuse lahkmekoost liites planeeritav ala Tõrva linna territooriumi koosseisu.

4. Detailplaneeringu koosseis

- Seletuskiri
- Situatsiooniskeem M 1:2000
- Tehnovõrkude lahendusskeem M 1:500 või 1:1000
- Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500 või 1:1000
- Liiklusskeem M 1:500 või 1:1000
- Detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks detailplaneeringu lahenduse 3D illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest

5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

- Esimesena esitada planeeringu eskiis
- Esitada situatsiooniskeem (asendiplaani)
- Detailplaneering koostada kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani, mis ulatub minimaalselt 20 m väljapoole planeeringuala piiri. Alusplaan koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 14.aprill 2016. a määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“
- Detailplaneeringuga määrata hoonestusalad ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimate lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused, ehitise olulisemad arhitektuuri-nõuded), nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujud, teede maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted, piirete lahendus, servituutide vajadused, muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritava maa-ala. Kruntide minimaalne soovituslik suurus on 2000 m².

- Esitada maakasutuse sihtotstarvete bilanss
- Lahendada tehnovarustus. Anda tehnovõrkude ja –rajatiste koondplaan koos planeeritavate tehnovõrkudega. Esitada detailplaneeringu alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga koos servituutide vajadustega
- Lahendada planeeritava ala vertikaalplaneerimine
- Näidata tuletõrje veevõtukohtad
- Lahendada liikluskorraldus ja parkimine
- Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- Määrata heakorra ja haljastuse põhimõtted

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana. Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu koostab asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik.

Planeering esitatakse Tõrva Vallavalitsusele menetlemiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Kõik dokumendid viiakse ka pdf kujule. Lisaks allkirjastab planeerija detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina, millesse kuuluvad järgmised dokumendid:

- Seletuskiri (1 pdf fail),
- Joonised (iga joonis eraldi pdf fail),
- Jooniste fail või failid CAD failina.

6. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja kehtestamiseks

- Planeering kooskõlastada Päästeametiga, Transpordiametiga, Keskkonnaametiga
- Planeeringusse lisada tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud lähtetingimused
- Planeering esitada Tõrva Vallavalitsusele kahes eksemplaris avalikuks väljapanekuks, neljas eksemplaris nii paber kandjal kui digitaalkujul planeeringu kehtestamiseks.

Kaasatud isikute ring võib laieneda detailplaneeringu koostamise käigus, kuna planeeringu menetlus on avalik ja igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

7. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

<i>Koostamise etapid</i>	<i>Eeldatav etapi lõppaeg¹</i>
Detailplaneeringu KSH eelhinnangu koostamine, ettepanekute küsimine	veebruar 2021
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine ja vallavalitsusele esitamine, vajadusel muudatuste tegemine	veebruar 2021
DP eskiisi avalik väljapanek (30 päeva), avalik arutelu, vajadusel eskiislahenduses muudatuste tegemine, DP kooskõlastamine	juuni 2021
DP põhilahenduse koostamine, DP vastuvõtmine.	august 2021
DP avalik väljapanek (30 päeva), avalik arutelu, vajadusel muudatuste tegemine.	oktoober 2021
Detailplaneeringu heakskiitmine ja kehtestamine	detsember 2021

(¹) võib muutuda, kui on vaja korrata detailplaneeringu kooskõlastamist, korraldada täiendavalt avalikku väljapanekut ja arutelu, kui tekib planeeringuvaidlus jms.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist ja Tõrva Vallavolikogu planeeringu-vallavara komisjon on muudatustega nõustunud, siis ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.