

## 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), Vanamõisa tänava (82301:002:0830), Aasa tänava (82301:002:0810) katastriüksusi Tõrva linnas ja Vanamõisa biotiikide (20302:003:0003, jäätmeoidla maa 100%) katastriüksust Jõgeveste külas. Katastriüksused kuuluvad Tõrva vallale. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,5 ha. Naabruses asuvad elamud, Vanamõisa järv, Õhne jõgi. Planeeringualal asuvad Tõrva terviserajad.

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja planeeringud

- planeerimisseadus;
- Tõrva linna üldplaneering;
- Helme valla üldplaneering;
- Tõrva terviserajad.

### 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 määrusega 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 lahmejoont 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 (asendiplaan);
- detailplaneering koostada kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel, 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 planeeritaval maa-ala);
  - kruntide minimaalne soovituslik suurus on 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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 eelvoluni 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, Maanteeametiga, 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.

**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.**