

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Tamula supelranna kinnistu detailplaneering

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

1. Planeeringuala ja selle mõjuala andmed

1.1. Planeeritava maa-ala (planeeringuala) moodustab Võru linnas asuv Tamula supelranna kinnistu (katastritunnus 91901:008:0035, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%). Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,10 ha.

1.2. Planeeringuala asub Võru linnas Tamula järve põhjakaldal, tiheasustatud linnakeskkonnas ning on üks Võru linna peamisi avalikke puhke- ja rekreatsioonialasid. Planeeringuala paikneb Võru vanalinna muinsuskaitsealal ning Tamula järve äärne ala on muinsuskaitseala kaitsekorras määratletud kui oluline osa linnaruumi terviklikkusest.

1.3. Detailplaneering võib avaldada mõju planeeringuala vahetus naabruses asuvatele elamu-, äri- ja transpordimaa katastriüksustele, Tamula järve akvatooriumile ning avalikus kasutuses olevatele puhkealadele ja kergliiklusteedele. Detailplaneeringu mõjuala hõlmab planeeringualaga piirnevaid alasid ulatuses, kus kavandatav tegevus võib avaldada ruumilist, keskkonna- või kasutuskoormusega seotud mõju.

1.4. Planeeringuala kuulub Võru linnale. Planeeringu mõjualas paiknevad kinnistud on valdavalt Võru linna omandis ning osaliselt eraomandis. Avalikus kasutuses olevad teed ja puhkealad kuuluvad Võru linnale.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

2.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ning Tamula supelranda teenindavate rajatiste ja ehitiste ehitusõiguste määramine, tagamaks senisest parem suplusalaga seotud teenuste kättesaadavus, funktsionaalsus ja reguleeritus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hinnata suplusranna ala teenindamiseks vajalike rajatiste ja hoonete vajadust ning sellega seotult Tamula järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust ja vajaduse esinemisel selle taotlemist.

2.2. Detailplaneeringu ülesanded

2.2.1. Kavandada planeeringualale Tamula supelranda teenindavad hooned ja rajatised, sh hooajalise kasutusega ehitised.

2.2.2. Määrata planeeringualal kavandatavate hoonete ja rajatiste hoonestusalad.

2.2.3. Määrata kruntide ehitusõigus, sealhulgas hoonete maksimaalne arv, kõrgus ja ehitusalune pindala.

2.2.4. Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused, arvestades rannaala iseloomu ja avalikku kasutust.

2.2.5. Seada tingimused nende rajatiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

2.2.6. Kavandada veega varustamise lahendus (sh joogivesi ja tulekustutusvesi) ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ja vajadusel servituudid.

- 2.2.7. Kavandada heitvee ja sademevee ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ja vajadusel servituudid.
- 2.2.8. Kavandada elektrienergiaga varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ja vajadusel servituudid.
- 2.2.9. Kavandada elektroonilise side ühendusega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ja vajadusel servituudid.
- 2.2.10. Kavandada hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikud tehnovõrgud.
- 2.2.11. Määrata avalikult kasutatavate tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, kaitsevööndid ja servituudid.
- 2.2.12. Määrata juurdepääsud, jalakäijate liikumised ning liikluskorralduse põhimõtted.
- 2.2.13. Määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted.
- 2.2.14. Määrata servituutide vajadus ja asukohad.
- 2.2.15. Määrata vajalikud ehitiste vahelised kujad ja kaitsevööndite ulatus.
- 2.2.16. Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused.
- 2.2.17. Seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 2.2.18. Tagada planeeringualal terviklik arhitektuurne ja maastikuline lahendus, säilitades järvele avanevad vaated ning hoonestamata alade ülekaalu rannaruumis.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon supelrannamaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Planeeringuala sihtotstarve on üldkasutatav maa, mida ei ole plaanis muuta.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna soovitakse vähendada Tamula järve kalda ehituskeeluvööndit. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatus 50 m veepiirist, detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvööndi ulatuseks 25 m. Ehituskeeluvööndi vähendamise täpne ulatus selgub planeeringulahenduse koostamise käigus.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud

- 4.1. Võru Linnavolikogu 17.11.1999 otsusega nr 18 kehtestatud Vee tn 4, 6 ja sellega külgnevate maa-alade detailplaneerimise projekt.
- 4.2. Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.
- 4.3. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+

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.

5.2. Planeeringuala asub Võru linnas Tamula järve põhjakaldal tiheasustatud linnakeskkonnas ning on üks Võru linna peamisi avalikke puhke- ja rekreatsioonialasid. Suveperioodil korraldatakse alal rahvarohkeid avalikke üritusi, millega kaasneb ajutine müra suurenemine.

5.3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb läbi viia müralevi modelleerimine või muu samaväärne hindamine, mille alusel hinnatakse olemasolevast kasutusest ja üritustegevusest tuleneva müra levikut ning määratakse vajadusel leevendusmeetmed.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Tamula järve ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning muinsuskaitseala nõudeid. Planeeringulahendus peab tagama järve ja linnaruumi vaheliste vaadete säilimise, vältima visuaalsete barjääride teket ning sobituma muinsuskaitseala ajaloolisse ja maastikulisse konteksti.

6.2. Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, mille sisuks on ehituskeeluvööndi vähendamine 25 m.

6.3. Planeeringualal asuvate Tamula promenaadi rajatiste (sh EHR 220860451 koosseisu kuuluv rannakohviku hoone ja vetelpäästetorn) kasutustingimused ning õiguslik käsitlemine tuleb detailplaneeringuga täpsustada. Rajatised paiknevad osaliselt ehituskeeluvööndis ning detailplaneeringuga tuleb põhjendada ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust, arvestades nende avalikku ja ranna toimimist teenindavat funktsiooni. Olemasolevatele rajatistele määrata ehitusõigus ja kasutusotstarve, võimaldades avalikkusele suunatud aastaringset kasutust (rannakohvik) ning tagades ranna turvalisuse (vetelpäästetorn), seejuures säilitades kalda kaitse eesmärgid, veekaitsealad ning avaliku juurdepääsu. Täiendavaid ümberehitustöid planeeringu koostamise hetkel ei kavandata.

6.4. Ehituskeeluvööndi vähendamise alasse kavandada hooajalise kasutusega (suplusperioodiks) väikehooneid suurusega kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m, mis teenindavad suplusranna avalikke funktsioone (teenindus-, puhke- ja tegevusfunktsioonid). Tegemist ei ole püsiva elamu- ega äriefunktsiooniga hoonestuse tihendamisega, vaid ranna kasutust toetavate rajatistega.

6.5. Hooned tuleb kavandada üleujutusohuga arvestavalt, kasutades vai- või postvundamente ning vältides maapinna lausalist tõstmist; põranda tasapind peab olema vähemalt 71,2 m absoluutkõrgusel. Rajatised ei tohi kahjustada kalda kaitse eesmärgi ega takistada avalikku juurdepääsu rannaalale. Arvestada tuleb kliimamuutustest tulenevate võimalike veetaseme kõikumistega ning vajadusel esitada hüdrooloogiline hinnang üleujutusrisiki täpsustamiseks.

6.6. Hoonestusalades võib ette näha ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumist võimaldava taristu, arvestades olemasolevate trasside paiknemist. Hoonete arhitektuurilised ja tehnilised lahendused, sealhulgas vajadusel radoonihust tulenevad meetmed, määratakse detailplaneeringu menetluse käigus. Vajadusel võib kavandada teisaldatavaid hooneid.

6.7. Väikehoonete rajamisel tuleb vältida ulatuslikke kõvakatteid ning eelistada vett läbilaskvaid pinnakatteid. Rajatised ei tohi piirata ega takistada avalikku juurdepääsu rannaalale ega tekitada ruumiliselt eraldatud ala avalikus kasutuses oleval maa-alal.

6.8. Detailplaneeringu menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse § 142 sätetatut.

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. planeeri 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

Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille järelduste kohaselt ei ole ette näha KeHJS § 2 tähenduses olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringu kooskõlastamine

- 9.1. Detailplaneering kooskõlastatakse ja koostatakse koostöös Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Päästeameti, Terviseameti ja Maa- ja Ruumiametiga.
- 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 paber kandjal.

10.4. Kooskõlastamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

10.5. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised ühes eksemplaris paber kandjal 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 paber kandjal ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: 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 tuleb esitada vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates detailplaneeringu algatamisest.

Ülle Mürsepp
linnasekretär