**„Holmi kvartali detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine" EELNÕU**

Holmi kvartali detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on ellu viia Tartu linna üldplaneering ja luua alale ruumiline terviklahendus kavandades polüfunktsionaalne uushoonestus (ühiskondlike, äri ja eluruumide näol), avalikud puhkealad ja läbipääsud, maa-alune parkimine.

# Olemasolev olukord

Raekoja platsist linnulennult *ca* 120 m kaugusel asuv ligikaudu 3 ha suurune planeeringuala asub Ülejõe linnaosas Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vahelisel alal, vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Planeeringuala hõlmab järgmisi krunte:

* Narva mnt 2 (kü otstarve ärimaa, omanik OÜ Balti Kinnisvara);
* Narva mnt 2a (ühiskondlike ehitiste maa, Riigi Kinnisvara Aktsiaselts);
* Narva mnt 2c (ärimaa, omanik TFC Valdus OÜ);
* Narva mnt 2d (sihtotstarbeta maa, omanikud Ester Riordan ja OÜ Balti Kinnisvara);
* Narva mnt 2e (transpordimaa, omanik Tartu linn);
* Narva mnt 2f (üldkasutatav maa, omanik OÜ Pronet);
* Narva mnt 2g (üldkasutatav maa, omanik Tartu linn);
* Raatuse tn 3 (üldkasutatav maa, omanik Eesti Vabariik, volitatud asutus Maa-amet).

Kaasatud on ka alaga piirnevad Narva maantee ja Raatuse tänava kergliiklusteed ning osaliselt Emajõgi.

Planeeringualal Narva mnt 2 kinnistul asub olemasolev hoone ehitisealuse pinnaga 1124 m2. Endine restoran „Kaunas“ on ehitatud 1969 aastal arhitekt Voldemar Herkeli projekti alusel ning oluliselt ümberehitatud aastal 1995. Restoran „Kaunas“ oli oma ajastu silmapaistev funktsionalismist inspireeritud arhitektuurselt väärtuslik hoone. Hoone on sõltumata ümberehitusest oma asukoha ja kuju poolest (sh Emajõe kaldale ulatuva väljaehtise tõttu) Tartu oluline linnaehituslik dominant.

Narva mnt 2e krundil asub avalik parkla, Narva mnt 2c krundile on väljastatud ehitusluba ajutise parkla rajamiseks. Kaarsilla ja Atlantise hoone vahelisel kaldapealsel renoveeriti 2023. aastal TinterProjekt OÜ põhiprojekti alusel kaldapromenaad. Kogu ala läbivad juba aastakümneid aktiivses kasutuses jalakäiguteed , mis arvestavad kinnistute piiridega.

Planeeringuala on kõrghaljastatud.

Planeeritava ala ulatuses on Emajõe ehituskeeluvöönd vähendatud Raatuse tn 3 krundil 34 meetrini tavalisest veepiirist; Narva mnt 2 krundil 19 meetrini ja Narva mnt 2f krundil 20 meetrini. Narva mnt 2 olemasoleva hoone 2 korruse üleehituse osa on ehitatud ja kasutuses aastakümneid ja asub osaliselt täna linnale ja riigile kuuluvatel hiljuti moodustatud kinnistutel. Eelnimetatud üleehituse all oleva maa osas ei ole tänaseni sõlmitud maakasutuse kokkuleppeid .

# Üldplaneeringu tingimused

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub ala Tartu üldkeskuses, mis on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe ülikoolilinna süda ja piirkonnakeskus.

Ala maakasutuse juhtotstarbed on osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, roheala ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala.

Osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala on ala kuhu on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida korterelamu otstarvet, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid.

Ühiskondliku hoone maa-ala on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhoone, kultus- ja tavandihoone ja kasumi saamise eesmärgita büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone maaala. 15% ulatuses on toetava otstarbena lubatud kaubandus- ja teenindusasutuse maa.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maaala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi.

Arhitektuurilises üksuses Ülejõe Ü3 esitatud täpsustavate ehitustingimuste kohaselt tuleb parima terviklahenduse leidmiseks kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist kogu Holmi alale. Ala on lubatud ümber kruntida, et leida hoonestusele terviklik arhitektuurilahendus. Pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Täisehitusprotsent on 60%, maksimaalne korruselisus 4-6, kuni 10% hoonestusest on lubatud 8 korruseline. Kõikide hoonete esimesel korrusel on nõutavad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvate asutuste ruumid, ühiskondlikul hoonel klienditeenindusega seonduvad ruumid. Kohustuslik on järgida ehitusjoont hoone põhimahuga. Parkimine tuleb lahendada maa-alusena või hoone mahus põhimõttel, kus parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist.

Erisusena on välja toodud, et:

* Ühiskondlik hoone peab olema suunatud klienditeenindusele.

-Narva mnt 2 ja jõe vahelisel alal ei ole lubatud ala hoonestamine. Lubatud on treppide, panduste, vabaõhu kohvikute, aga ka Emajõe kaldale välibasseini ehitamine ja selle integreerimine planeeritava hoonega.

* Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine. Hoonete maht tuleb paigutada kalda ehituskeeluvööndi joonele. Üldplaneeringuga ei nähta ette olemasoleva hoone laiendamist ehituskeeluvööndis.

# Arhitektuuri- ja planeeringuvõistlus

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, määratakse üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Holmi kvartali ala on määratud arhitektuurivõistluse kohustusega alaks, kus ruumilise lahenduse leidmiseks tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse, planeeringuvõistluse või avaliku ruumi võistluse läbiviimise korraldamist.

Planeeringuala kohta on koostatud aastal 2017 planeeringulahenduse ideevõistlus, mille tulemus on kajastatud kehtivas üldplaneeringus. Võidutööga leitud ruumiline kontseptsioon näeb ette Kaarsilla ja Fortuuna tänava sidumist diagonaalse jalakäigusuunaga, perimetraalseid hoonefronte Narva mnt ja Raatuse tänavate ääres, kõrgemat hoonemahtu Rahu silla juures, riigiasutuste maja asukoha ning Narva mnt 2c krundi hoonestuse printsiipe. Narva mnt 2c krundile on ettenähtud kuuekorruselised hooned ja neid ühendav varikatus. Žürii nägi jõe kaldale kavandatud suures varikatuses potentsiaali kujuneda uueks Tartu sümboliks.

Käesolevaks ajaks on maa-ala kohta koostatud detailsemad muinsuskaitse eritingimused, mis täpsustavad kavandatavate hoonete korruselisust ja mh viitavad varikatuse mittesobivusele. Võidutöö lahendus neile enam ei vasta. Emajõe akvatooriumisse kavandatud puhke rajatiste ehitamine on samuti enam kui küsitav. Valminud on uus ajaviitmise terrassala jõe kaldal Kaarsilla juures, mida võidutöö sellisena ette ei näinud. Seetõttu asub linn seisukohale, et tollal aktuaalne võidutöö ei saa olla ala ruumilise arengumudelina enam planeerimise käigus siduv ning alale tuleb detailplaneeringu koostamise protsessis koostöös ekspertide, avalikkuse ja krundiomanikega leida uus ruumiline visioon.

Eesmärgiga leida planeeringualale parim võimalik linnaehituslik lahendus ja planeeringu koostaja, viiakse pärast planeeringu algatamist läbi hange, mille tulemusena leitakse planeerija ning erinevate lahendusvariantide seast planeeringulahendus, mis on planeeringu koostamise aluseks.

[Parkimiskohtade vajadus teenuste kättesaadavuse rakenduse alusel](https://gis.tartulv.ee/teenustekattesaadavus/)

Vastavalt üldplaneeringule tuleb ala parkimine lahendada maa-alusena või hoone mahus põhimõttel, kus parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist ning parkimiskohad lahendada vastavalt standardile.

Tartu linnas on läbi viidud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, mille kohaselt EVS 843 parkimisnormi rakendamisel saab Tartu linnas kasutada kruntide teenuste kättesaadavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. krundi teenuste kättesaadavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);
2. rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusest lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringu tulemusel on planeeringuala kruntide teenustase hea ja standardijärgseid parkimiskohti võib vähendada 23-31%-ni. Ala 800 m raadiuses on teenuste arv 110-122; lasteaedu 2-3; toidukohti 130-141; 1200 m raadiuses piirkondlikke koole 3; toidupoode 11; töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee või alla 30 min ühistranspordiga on 67-74%.

Eelnevast tulenevalt on uuringus soovitatud parkimisnormi vähendamine põhjendatud ning saab võtta aluseks planeeringu koostamisel. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete funktsionaalsest lahendusest.

# Muinsuskaitse eritingimused

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Planeeringule on koostatud “Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (töö nr 23006ET1, Artes Terrae OÜ, Tartu 2023), millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on planeeringualal lubatud hoonestamine vastavalt üldplaneeringus määratud otstarbele. Hoonestus kavandada piki Narva ja Raatuse tänavat ning Emajõe kallast. Kõrguseks on jõe ääres lubatud kuni 5 korrust, Rahu silla otsa juures kuni 8 korrust ja nende vahel kuni 6-7 korrust (muinsuskaitse eritingimuste joonis 22). Arheoloogiline eeluuring, millega selgitatakse välja säilinud linnakindlustuste ja teiste ehitiste säilinud elemendid, tuleb teostada detailplaneeringu käigus.

# Dendroloogia

Vastavalt üldplaneeringule tuleb detailplaneeringute koostamisel iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Kuna alal kasvab rohkelt kõrghaljastust, on vajalik hinnata olemasoleva haljastuse väärtust. Planeeringu lahenduse koostamisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele, sh ei tohi kahjustada naaberkruntidel kasvavat kõrghaljastust.

Planeeringualal on koostatud „Puittaimestiku hinnang Holmi kvartal Rattuse tn 3, Raatuse tn T2, Narva mnt 2, 2a, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g“ (Dendro SJ OÜ, 2023). Dendroloogilise hinnangu kohaselt on pargipuud enamuses vähemalt rahuldavas seisundis. Mitu dekoratiivset ja eeldatavalt pikaealist puud, kaks kaitsealust künnapuud ning üks puude rühm hinnati eriti väärtuslikeks.

# Keskkonnamõju hindamine

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 10 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse infrastruktuuri ehitamist. Planeeringuga kavandatakse uushoonestus seni hoonestamata alale, avalikud puhkealad ja läbipääsud, maa-alune parkimine, Emajõe kaldapealne kujundatakse mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Planeeringule on koostatud „Tartu Holmi kvartali detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“ (Alkranel OÜ, Tartu 2023). Vastavalt KSH eelhinnangule ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha ja töö koostaja on asunud seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada. KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. KSH eelhinnangu dokument on otsustajatele töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt (KKA). KKA on teada andnud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju KKA pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist ning nõustub eelhinnangu järeldusega (18.06.2024 kiri nr 6-5/24/11026-2). Lisaks juhib KKA tähelepanu puittaimestiku inventuuri käigus tuvastatud künnapuudele, mis kuuluvad III kaitsekategooriasse ja tuleb säilitada. Lisaks tuleb planeeringus täpsustada, et puittaimestiku raiet on soovitatav teostada väljaspool lindude ja nahkhiirte peamist pesitsusperioodi, s.o ajavahemikul 16. august kuni 14. märts.

# Detailplaneeringu algatamine

Tartu linn on seisukohal, et kesklinnas on oluline soosida elanike arvu kasvu, väikeettevõtluse laienemist ja linnaruumi, sh Emajõe, aktiivset kasutamist. Linn leiab ka, et ~~krundi Narva mnt 2 osas on~~ detailplaneeringuga on võimalik kaaluda üldplaneeringuga määratud juhtotstarvete täpsustamist ilma, et see oleks käsitletav üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena. Oluline on kesklinna elavdamine koos sidusa rohe- ja puhkealade võrgustiku loomisega. Seda eesmärki toetavad nii Tartu linna arengustrateegia 2030, Tartu linna arengukava 2018-2026 kui üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus o t s u s t a b:

1. Algatada Holmi kvartali detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi rajada Holmi kvartali alale multifunktsionaalne uushoonestus koos avalike puhkealade ja läbipääsudega, mis moodustaks kvaliteetse terviklahenduse.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Holmi kvartali detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri määrust "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ning otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
   1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500.

Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

* 1. Ehitusõigus määrata järgmiselt:
     1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kontori- ja büroohoone maa, kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoonete maa, korterelamumaa, riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, puhke- ja spordirajatise maa, haljasalamaa, tee- ja tänavamaa. ~~Narva mnt 2 krundil lisaks majutushoone maa.~~ (comment: Tegemist oleks väga halva halduspraktikaga kui majutushooneid lubatakse ainult Narva mnt 2 kinnistul ja mitte kogu Holmi alal!!!! Seega ainuvõimalik on loobuda ÜP täiesti asjakohatust Holmil majutusasutuste rajamise keelust.)
     2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind, säilitatava ja/või likvideeritava hoone või selle osa asukoht ning hoonestamise ehitusjärjekord määrata planeeringuga arvestades linnaehituslike seoste analüüsi ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamisega krundil. Maksimaalne kõrgus määrata vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele (joonis 22).
     3. Narva mnt 2 kinnistul asuv hoone on sõltumata ümberehitusest oma asukoha ja kuju poolest (sh Emajõe kaldale ulatuva väljaehtise tõttu) Tartu oluline maamärk, mille isegi osaline säilitamine oleks võimalusel soovitav. Hoone (osalisel) säilitamisel on võimalik olemasolevat hoonet laiendada, võimalik laiendus peab arhitektuurselt moodustama säilitatava hoonega ühtse arhitektuurse ansambli, lahenduse leidmiseks tuleb korraldad arhitektuurivõistlus. ~~Narva mnt 2 kinnistul asuv hoone on soovitatav võimalusel taastada selle algupärasel kujul ja väljanägemisel ning säilitada kui Tartu oluline maamärk.~~

~~Hoone säilitamise korral on võimalk olemasolevat hoonet laiendada, võimalik laiendus peab arhitektuurselt moodustama säilitatava hoonega ühtse arhitektuurse ansambli, lahenduse leidmiseks tuleb korraldad arhitektuurivõistlus.~~

* 1. Eesmärgiga tagada ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik linnaehituslikult sobiv lahendus ning kõrge ehituskultuur, tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
  2. Haljastuspõhimõtete määramisel:
     1. tuleb arvestada, et Holmi pargi säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
     2. Haljastuslahendusega tuleb tagada rohevõrgustiku elementide omavaheline sidusus (Ülejõe park, Holmi park, Emajõgi, kaldapealsed).
     3. Kaaluda võimalusi alal kasvavate väärtuslike puude säilitamiseks. Vähemalt 1 väärtusklassi kõrghaljastus tuleb säilitada. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Joonisel tuleb näidata säilitatavad puud koos juurestiku kaitsealaga, võimalikud haljastatavad ja kõrghaljastatavad alad. Planeeringus sätestada, et likvideeritava kõrghaljastuse osas tuleb leida projekteerimisel lahendused asendusistutuseks.
     4. Ärimaa kruntidel on kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 10%. Ühiskondlike hoonete maal on haljastuse, sh kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 20%.
  3. Liikluskorralduspõhimõtete määramiseks tuleb:
     1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust;
     2. Lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse, liikumismugavuse ja lühimad teekonnad, arvestades kinnistute olemasolevaid või ümberkruntimise käigus tekkivaid piire. Planeeringuala tänavad kujundada atraktiivseks avalikuks ruumiks sh tagada diagonaalne, aga kindlasti kinnistute piire arvestav läbipääs Kaarsillalt Fortuuna kvartalisse, Narva mnt 2 krundil tagada läbiv jalakäijate liikumine Emajõe poolsel ülemisel platool. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist;
     3. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes analüüsist ja Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" alusel tuleb kesklinna parkimisvööndis parkimisnormatiivi rakendada suurima lubatud väärtusena.
     4. Sõidukite parkimine tuleb lahendada hoonete maa-aluse korruse mahus või hoone mahus põhimõttel, kus parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist. Kaaluda tuleks ühise sisse- ja väljasõiduga ja kogu Holmi kvartali hoonestatud osa hõlmava maa-aluse parkla rajamise võimalust.
     5. Avalikult teelt (Narva mnt) peab kvartalisisese tänavavõrgu kaudu olema tagatud kõikidele kvartali kinnistutele taksode, autobusside, rasketehnika, operatiiv- ja invasõidukite juurdepääs ning läbisõiduvõimalus kvartali elanike, kasutajate ja külaliste transpordivahenditele.
  4. Teostada detailplaneeringu koostamise käigus arheoloogiline eeluuring.
     1. Planeeringus sätestada, et kaevetööd tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgub täiendavate uuringute vajadus.
  5. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

1. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja Päästeameti Lõuna päästekeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.
2. Mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.