

MÄÄRUS

Kiili

29. aprill 2008 nr 9

Detailplaneeringu eskiisi ja
detailplaneeringu koostamise
ning vormistamise nõuded

Määrus kehtestatakse Kiili Vallavolikogu 22.06.2004 määruse nr 20 „Kiili valla ehitusmäärus“ paragrahv 3 lg 7 alusel

Mõisted

1. Mõisteid kasutatakse alljärgnevas tähenduses:
 - 1.1 vald – Kiili vald;
 - 1.2 planeeritav maa-ala – piiritletud maa-ala, millele koostatakse detailplaneeringut;
 - 1.3 planeeritava maa-ala kontaktvöönd – planeeringuga kavandatava muudatuse mõjuala;
 - 1.4 planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ja funktsionaalsete seoste analüüs – planeeringuga kavandatava ja kontaktvööndi vastastikuse mõju ja sobivuse analüüs;
 - 1.5 ruumiline keskkond – visuaalselt tajutav ehituslik keskkond; majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline keskkond ning looduskeskkond;
 - 1.6 avalik ruum – hooned ja nende vaheline ruum;
 - 1.7 hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;
 - 1.8 korruselisus – ehitise maapealsete ja maa-aluste korruste arv. Maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui selle lagi on ümbritsevast keskmisest maapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusel, ja katusekorrus. Maapealsete korruste arv tähistatakse nullist suurema arvuga, maa-aluste korruste arv tähistatakse nullist väiksema arvuga.
 - 1.9 hoonestusviis on kas kinnine, lahtine või vahelduv;
 - 1.10 ehitusjoon – joon, mis määrab hoonestusala kohustusliku piiri või eraldab sama hoonestusala erineva ehitusõigusega osi;
 - 1.11 puhke-ja virgestusala – puhkuseks, taastumiseks ja liikumisharrastuseks ette nähtud looduslikult sobiv maa-ala;
 - 1.12 keskkonnaseisundi ülevaade – planeeritava maa-ala keskkonnafooni kirjeldus, mis on aluseks planeeringuga kavandatu elluviimisel võimaliku negatiivse keskkonnamõju leevendavate ja/või ennetavate meetmete kavandamisele;
 - 1.13 puittaimestiku inventeerimine (dendroloogiline inventeerimine) – planeeritava maa-ala puittaimestiku hinnang, kus välitööde käigus määratakse kindlaks puude väärtusklassid, eesti- ja ladinakeelsed puude nimetused, kõrgus, võra kuju ja suurus. Joonisel numereeritakse üksikpuud ja/või puuderühmad. Haljastusele antakse hinnang dendroloogilisest ja ökoloogilisest seisukohast lähtudes, tehes ettepanekud haljastuse säilitamiseks või asendamiseks ning hoolduseks;
 - 1.14 rohevõrgustik – osa ökoloogilisest võrgustikust, mis planeerimisel on eristatav kui domineeriv roheline ala. Rohevõrgustik tagab bioloogilise mitmekesisuse valla ökosüsteemides, puhastab õhku saasteainetest, võimaldab liikumist inimestele ja loomadele ning tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda. Rohevõrgustiku alla loetakse tuumalad ja rohekoridorid (maakondlikud ja vallasisesed). Rohekoridoride nõutav laius on planeeritaval maa-alal vähemalt 100 m;

- 1.15 miljööväärtusega hoonestusala – planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu;
- 1.16 kultuurimälestis ehk mälestis – riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks;

Detailplaneeringu eskiis, lähteseisukohad ja eskiislahendused

2. Detailplaneeringu eskiisi koosseis
 - 2.1 Eskiisi tiitelleht
 - 2.2 Eskiisi seletuskiri
 - 2.3 Eskiisi planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ja funktsionaalsete seoste analüüs
 - 2.4 Eskiisi põhijoonis, mis sisaldab:
 - 2.4.1 põhimõttelist hoonestuskava ja krundijaotust;
 - 2.4.2 põhimõttelist liikluslahenduse skeemi;
 - 2.4.3 põhimõttelist haljastuse lahendust;
 - 2.4.4 olemasolevaid tehnovõrke;
 - 2.5 vajadusel mahuline illustratsioon või makett.
 - 2.6 Detailplaneeringu eskiis esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju avalikule ruumile, arvestades nõuetes esitatud detailplaneeringu eskiisi koosseisuga ning detailplaneeringu koostamisele esitatud nõuetega, võttes arvesse eskiisi erisust.
3. Juhul, kui detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks on nõutav arutelu(de) korraldamine, tuleb detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste koosseisus esitada:
 - 3.1 detailplaneeringu eskiis;
 - 3.2 detailplaneeringu algatamiskorraldus;
 - 3.3 ajaleheteade detailplaneeringu algatamisest;
 - 3.4 detailplaneeringu koostamise korraldamiseks sõlmitud delegerimisleping;
 - 3.5 informatsioon vajalike kooskõlastuste kohta.

Üldnõuded detailplaneeringule

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:
 - 4.1 planeerimisseadus;
 - 4.2 Kiili valla ehitismäärus;
 - 4.3 koostatav Kiili valla üldplaneering;
 - 4.4 planeeritaval maa-alal algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
 - 4.5 arengukavad;
 - 4.6 piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;
 - 4.7 maaparandus- ja kuivendusprojektid;
 - 4.8 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;
 - 4.9 planeeritaval maa-alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd;
 - 4.10 muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused;
 - 4.11 kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.
5. Juhul, kui detailplaneering sisaldab järgnevaid ettepanekuid, tuleb detailplaneeringus eraldi välja tuua:
 - 5.1 kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepaneku puhul ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendused;
 - 5.2 samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringute täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepaneku puhul detailplaneeringute andmed ning kehtetuks tunnistamise vajaduse põhjendused.

Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

6. Avalik ruum

- 6.1 Esitada planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs, mis arvestab olemasolevat avalikku ruumi ning pakub lahendusi piirkonna arenguks, sisaldades olemasolevate ja kujundatavate ruumiliste dominantide kirjeldusi (ansambel, ehitusjooned, kaugvaated, teljeliselt paiknevad mahud, väljapaistva arhitektuuriga ehitised, kvartalite nurgalahendused, vms), andes kavandatava hoonestuse mahulise analüüsi koos avaliku ruumi vaadetega, ning ehituslike ettepanekute tekstiline põhjendus, lähtudes kontaktvööndi hoonestuse eripärast.
- 6.2 Koostada planeeringulahendus, mis suhtub respektiga olemasolevasse ruumilisse keskkonda, säilitades olemasolevaid väärtusi, tehes ettepanekuid piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks.
- 6.3 Näidata elamupiirkondade planeerimisel piirkonda teenindavate sotsiaalobjektide ja puhke- ning virgestusalade asukohad. Kui planeeritava maa-ala kontaktvööndis puuduvad virgestusalad, kavandada need planeeritavale maa-alale. Vajadusel näha planeeritaval maa-alal ette piirkonda teenindavad sotsiaalasutused ja äriettevõtted.
- 6.4 Anda lahendus planeeritava maa-ala kruntideks jaotamiseks. Juhul kui planeeritavale maa-alale jäävas tänavalõigus ei ole võimalik moodustada terviklikku tänavakrunti, siis iseseisvat transpordimaakrunti ei kavandata.
- 6.5 Anda hoonestusalaade määramise põhimõtted ning piiritleda krundile kavandatav hoonestusala võimalikult täpselt.
- 6.6 Määrata kruntide ehitusõigus, millega määratletakse:
 - 6.6.1 krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - 6.6.2 hoonete suurim lubatud arv krundil, näidates eraldi lubatud kõrvalhoonete arvu krundil;
 - 6.6.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - 6.6.4 hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega.
- 6.7 Määrata hoonete korruselisus.
- 6.8 Määrata hoonete suurim lubatud korterite arv.
- 6.9 Määrata avalikku ruumi sobivaid, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagavad ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded, millega määratletakse:
 - 6.9.1 olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja ulatus;
 - 6.9.2 kavandatavate ehitiste kujunduse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
 - 6.9.3 hoonestusviis, kujade ulatus ja vajadusel ehitusjoonte asukoht;
 - 6.9.4 katusetüübid, –kalded või katusekallete vahemik, vajadusel katuse harja suund, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu;
- 6.9.5 piirete, välisvalgustuse, tänavamööbli ja linnaruumi väikevormide kujundustingimused.

7. Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakord

- 7.1 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.
- 7.2 Koostada planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade. Soovitavalt lisada ülevaatele fotod olemasolevast olukorrast. Ülevaatest tuleneva vajaduse korral määrab vallavalitsus keskkonnanõuniku ettepanekul täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute (sh dendroloogilise inventeerimise) vajaduse. Ülevaates tuleb kirjeldada planeeritava maa-ala ja lähikümbruse saasteallikaid ja nende mõju (lokaalkatlamajad, kütusemahutid, tanklad, tööstusettevõtted, parklad, puhastusseadmed, tänavaliiklus, jm), looduskeskkonda (kaitstavad looduse üksikobjektid, haljastus, põhjavesi, pinnavesi, veekogud, loomad, linnud, putukad, taimed, vääriselupaigad jm) ja loodusressursside kasutamist, tehnovõrkude ja –rajatiste seisukorda ning piirkonna üldist heakorda;

- 7.3 Detailplaneeringu koostamisel lähtuda keskkonnastrateegia põhimõtetest ning väärtusliku haljastuse säilitamise ja kasvutingimuste tagamise nõudest. Anda avaliku ruumi terviklikkust taotlev heakorra ja haljastuse põhimõtteline lahendus, mis arvestab Kiili valla rohevõrgustikuga, tagades selle säilimise, funktsioneerimise ja täiendamise.
- 7.4 Üldkasutatava haljastuse planeerimisel arvestada standardis EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud” ja EVS 843:2003 „Linnatanavad” toodud nõuete ja rakendusjuhistega.
- 7.5 Tagada planeeritavale maa-alale jäävatele puurkaevudele nõuetekohane sanitaarkaitse- või hooldusala, tähistades tampoonitavad puurkaevud eraldi tingimärgiga, lisades puurkaevu katastrinumbri. Olemasolevad kogumis- ja imbkaevud näidata likvideeritavatena.
- 7.6 Näha ette parklate ja platside võimaliku saastunud sademetevee eelnev puhastamine kohtpuhastis, kui eelvooluks on looduslik suubla.
- 7.7 Määrata soojavarustuse põhimõtted, arvestades kaugkütteseaduse alusel moodustatud kaugküttepiirkondade paiknemisega ja hinnates valitud kütтелиgi ja teiste saasteallikate koosmõju keskkonnale. Planeeritavate lokaalkatlamajade keskkonnamõju hindamisel esitada saastearvutus.
- 7.8 Anda ülevaade planeeritaval maa-alal tekkivatest jäätmetest ja määrata tekkivate jäätmete käitlemise põhimõtted. Lahendada taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa jäätmemajades juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitleda olmejäätmetest eraldi.
- 7.9 Hinnata olemasolevate eluhoonete insulatsioonitingimuste muutumist tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest.
- 7.10 Hinnata elamualade müra- ja vibratsioonitaset.
8. **Tänavavõrk ja liikluskorraldus**
- 8.1 Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel arvestada Eesti Standardis EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.
- 8.2 Määrata tee maa-ala ja selle elementide (sõiduteede, kergliiklusteede, kõnniteede, eraldusribade, jt ribade) kirjeldus ja esialgsed laiused.
- 8.3 Määrata vajadusel tee maa-alad, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning määratleda nõuded nendele ehitistele.
- 8.4 Määrata avalikuks kasutamiseks mõeldud eramaal asuvad teed ja tänavad.
- 8.5 Näidata kruntidelt väljasõitude soovitatavad asukohad, vajadusel määratledes krundiosad, kuhu on keelatud väljasõite rajada.
- 8.6 Esitada piirkonda teenindava liikluskorralduse ettepanek.
- 8.7 Parkimine lahendada omal krundil. Juhul, kui see ei ole võimalik, lahendada parkimine planeeritava maa-ala kontaktvööndis asuvates olemasolevates parklates. Korterelamute planeerimisel näha soovitavalt ette vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
9. **Tehnovõrgud**
- 9.1 Määrata ehitiste tehnovarustuse tagamiseks tehnovõrkude ja rajatiste asukohad vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Tehnovõrgud kavandada reeglina tänava maa-alale, määrates vajadusel torustike asukohad tänava põiklõikes.
- 9.2 Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademete-, drenaaž- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise. Vajadusel näidata sademetevee immutamiste võimalikkust näitavad arvutused.
- 9.3 Esitada planeeritavalt maa-alalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga kooskõlastatult krundivaldajatega, kelle krunte läbivad planeeritud tehnovõrgud.
- 9.4 Määrata vajadusel võimalikud tehnovarustuse lahenduse variandid.
10. **Tuleohutuse tagamine**
- 10.1 Arvestada tuleohutuse tagamisel Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.
- 10.2 Näidata hoonete tulepüsivus ja kujad.
- 10.3 Näidata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
11. **Erinõuded**
- 11.1 Servituudid
- 11.1.1 Näidata kinnistusraamatusse kantud servituutide tüübid, asukohad ja ulatus.

- 11.1.2 Kavandada servituutide vajadused; näidata servituudivajadust põhjustav objekt, servituudivajaduse asukoht ja ulatus.
- 11.2 Seadusjärgsed kitsendused
- 11.2.1 Näidata seadusjärgsete kitsenduste puhul kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid) ja kitsenduse ulatus; anda viide kasutamistingimused kehtestavale seadusele, muudele õigusaktidele (kaitse-eeskirjad, põhimäärused) ja dokumentidele (kaitsekohustise teatis, kaitsekorralduskava).
- 11.2.2 Määrata tänava kaitsevöönd lähtuvalt teeseadusest.
- 11.2.3 Arvestada tehnovõrkude ja –rajatistega (elektripaigaldised, gaasipaigaldised jm) seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavast õigusaktist.
- 11.2.4 Arvestada veehaarde sanitaarkaitsealaga ning muude veehaarde kitsendustega lähtuvalt veeseadusest, kui planeeritavale maa-alale jääb veehaare või veehaarde sanitaarkaitseala.
- 11.2.5 Arvestada kallasrajaga lähtuvalt veeseadusest, kui planeeritavale maa-alale jääb avalik või avalikult kasutatav veekogu või selle kallasrada.
- 11.2.6 Anda detailplaneeringus kaitsealuste objektide loetelu ja iga kaitsealuse objekti registrinumber.
- 11.2.7 Näidata geodeetiline märk ja selle asukoht, kui planeeritavale maa-alale jääb riikliku kaitse all olev geodeetiline märk.
- 11.2.8 Arvestada looduskaitseadusest tulenevate kitsenduste ning erisustega, kui planeeritavale maa-alale jääb kaitstav loodusobjekt või selle kaitsevöönd või kui planeeritavale maa-alale jääb veekogu rand või kallas. Arvestada kaitstava loodusobjekti kaitsekorda määrava kaitse-eeskirjaga ning kaitsekorralduskavaga selle olemasolul.
- 11.2.9 Arvestada muinsuskaitseadusest tulenevate kitsendustega, kui planeeritavale maa-alale jääb mälestis, mälestise kaitsevöönd, muinsuskaitseala või muinsuskaitseala kaitsevöönd. Mälestise puhul arvestada kaitsekohustise teatisega, muinsuskaitseala puhul arvestada muinsuskaitseala põhimäärusega.
- 11.2.10 Anda vajadusel ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks.
- 11.2.11 Anda vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitseriežiimi lõpetamiseks.
- 11.2.12 Näidata riigi-kaitselised maa-alad ja objektid.
- 11.2.13 Arvestada muude seadusjärgsete kitsendustega.
- 11.3 Miljööväärtuslikud alad
- 11.3.1 Planeeringulahenduse kavandamisel miljööväärtuslikul hoonestusalal lähtuda piirkonna traditsioonilisest arhitektuurist ning arvestada ajalooliselt väljakujunenud krundijaotust- ja struktuuri, hoonestustihedust ja –viisi.
- 11.3.2 Arvestada miljööväärtusliku hoonestusala ehitusmäärusega, teemaplaneeringuga või üldplaneeringuga.
12. **Kuritegevuse ennetamine**
- 12.1 Kirjeldada kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmeid lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Nõuded detailplaneeringu vormistamiseks

13. Detailplaneeringu koosseis

- 13.1 Tiitelleht
- 13.2 Sisukord
- 13.3 Menetlusdokumendid
- 13.4 Seletuskiri koos nummerdatud lisadega
- 13.5 Joonised:
- 13.5.1 situatsiooniskeem;
- 13.5.2 planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs;
- 13.5.3 tugiplaani;
- 13.5.4 põhijoonis;
- 13.5.5 tehnovõrkude koondplaan;
- 13.5.6 täiendavad joonised.

13.6 Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel

<i>Jrk. nr</i>	<i>kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>kooskõlastuse nr. ja kuupäev</i>	<i>kooskõlastuse täielik ära kiri</i>	<i>kooskõlastuse originaali asukoht</i>	<i>projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i>
	<i>Vara omanike puhul märkige vara aadress, omaniku nimi ja kas on tegemist kinnistu, hoonestusõiguse või hoonete omanikuga</i>	<i>Kui kooskõlastus on antud kirjana siis kirja nr. ja kuupäev</i>	<i>Kui kooskõlastus on antud kirjana siis lisada kiri koondtabelile, kõigile planeeringu eksemplaridele</i>	<i>planeeringu eks nr ja joonise või lisa nr</i>	<i>selgitus kooskõlastuses nõutu täitmise kohta või projekteerija seisukoht kui ta ei nõustu kooskõlastaja seisukohaga</i>

Projekti juht: */allkiri/* *nimi*

13.6.1 Originaalkaust sisaldab originaalkooskõlastusi, teised kaustad kirjaga antud kooskõlastuste koopiaid.

13.7 Illustreerivad materjalid avaliku väljapaneku korraldamiseks eraldi lehel või maketina.

13.8 Detailplaneering esitada köidetult punktis 13.1 kuni 13.6 ning punktis 13.2 toodud järjekorras.

14. **Tiitelleht**

14.1 Tiitellehele kanda:

14.1.1 detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamiskorraldusele;

14.1.2 töö number;

14.1.3 projekteerija ja tellija nimi (juriidilisest isikust projekteerija ja tellija nimi vastavalt äriregistri kande);

14.1.4 projekteerija ja tellija postiaadress, telefon ja e-posti aadress.

15. **Menetlusedokumentid**

15.1 Esitada menetluskokkuvõte.

15.2 Menetlusedokumentid köita kronoloogilises järjekorras, hilisemad dokumendid asetada ettepoole.

15.3 Menetlusedokumentide hulka kuuluvad:

15.3.1 detailplaneeringu algatamiskorraldus ja ajaleheteade detailplaneeringu algatamisest;

15.3.2 detailplaneeringu koostamise korraldamise delegerimisleping;

15.3.3 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava(te) arutelu(de) toimumise ajaleheteate ja protokoll(id);

15.3.4 detailplaneeringu vastuvõtmiskorraldus ja ajaleheteade detailplaneeringu vastuvõtmisest;

15.3.5 ajaleheteade detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest, nimekiri avalikul väljapanekul detailplaneeringuga tutvumas käinud isikutest;

15.3.6 detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ja ettepanekud;

15.3.7 ajaleheteade avaliku arutelu toimumisest, avaliku arutelu protokoll, ajaleheteade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest;

15.3.8 Riigi ametite poolt väljastatud detailplaneeringu menetlemisega seotud kirjad ja tähtsaadetisena edastatud kirjade postiasutuse kviitungid;

15.3.9 Harju maavanema kirjad;

15.3.10 muude ametiasutuste kirjad (v.a detailplaneeringu tavapäraseid kooskõlastused);

15.3.11 detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping;

15.3.12 detailplaneeringu kehtestamiskorraldus või –otsus ja ajaleheteade detailplaneeringu kehtestamisest.

16. **Seletuskirja vormistamine**

16.1 Loetleda detailplaneeringu koostamise alused.

16.2 Kirjeldada detailplaneeringu koostamise eesmärki.

- 16.3 Kirjeldada olemasolevat olukorda, analüüsides avaliku ruumi ehituslikku situatsiooni, keskkonnakaitsealisi aspekte ja olemasolevat haljastust, olemasolevat tehovarustust ning kehtivaid kitsendusi.
- 16.4 Kirjeldada planeeringuga kavandatavat, millega hõlmatakse:
 - 16.4.1 Avalik ruum:
 - 16.4.1.1 planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed;
 - 16.4.1.2 avaliku ruumi ehituslikud ideed ja olulised arhitektuursed nõuded, vajadusel kruntide kaupa;
 - 16.4.1.3 kavandatud kruntide ehitusõigus positsioonide kaupa;
 - 16.4.2 keskkonnakaitse, haljastus ja heakord;
 - 16.4.3 tänavavõrk ja liikluskorraldus;
 - 16.4.4 tehnovõrgud;
 - 16.4.5 tuleohutus;
 - 16.4.6 erinõuded;
 - 16.4.7 kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused.
- 16.5 Tuua välja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.
- 16.6 Tuua välja koostatava detailplaneeringu kehtestamisega osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud.
- 16.7 Viidata joonist kirjeldavas seletuskirja tekstis vastavale joonisele.
- 16.8 Nummerdada seletuskirja lehed.
- 16.9 Asetada lisad seletuskirja vastava peatüki juurde. Lisade hulka kuuluvad planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud (võivad asetseda ka eraldi kaustas), võrguvaldajate tehnilised tingimused, jms.
- 17. Jooniste vormistamine**
 - 17.1 Kõikidele joonistele kanda:
 - 17.1.1 planeeritava maa-ala piir;
 - 17.1.2 projekteerija kirjanurk ja originaalallkiri;
 - 17.1.3 tingmärkide seletused.
 - 17.2 Situatsiooniskeem vormistada vabas mõõtkavas formaadis A4. Situatsiooniskeemile kanda:
 - 17.2.1 tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused selgestiloetavas kirjas.
 - 17.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs vormistada vabas mõõtkavas.
 - 17.3.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikule analüüsile kanda:
 - 17.3.1.1 planeeritava maa-ala ning selle kontaktvööndi piir;
 - 17.3.1.2 planeeritava maa-ala kontaktvööndis paiknevate alगतatud ja kehtestatud detailplaneeringute piirid ja põhilahendused ning detailplaneeringute numbrid ja nimetused (võib ka eksplikatsioonitabelina);
 - 17.3.1.3 lähiümbruse tänavavõrgustik koos juurdepääsudega planeeritavale maa-alale, liiklusskeemiga, kergliikluse põhiliste liikumissuundadega, ühistranspordipeatustega jms.
 - 17.3.1.4 üldkasutatavad puhke- ja virgestusalad ning rohevõrgustik;
 - 17.3.1.5 kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
 - 17.3.1.6 kitsendust põhjustavad objektid koos kaitsevööndi ulatusega, vajadusel ka tehnovõrkude (kõrgepinge õhuliini) kaitsevööndid.
 - 17.3.2 Esitada eraldi lehena vajadusel kavandatava hoonestuse avaliku ruumi ehituslik mahuline analüüs koos avaliku ruumi vaadetega (tänavalaotis, lõiked, mis esitavad võrdluse kavandatava hoonestuse ehitusmahtu mõjutavate tähtsamate naaber- ja lähipiirkonna hoonete ehitusmahtudega ning arhitektuurinõuetega jms).
 - 17.4 Tugiplaani vormistada aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:1000 või 1:500. Tugiplaanile kanda:
 - 17.4.1 joonisel näidatud kinnistute ja kruntide piirid ning aadressid;
 - 17.4.2 enne 1940. a eksisteerinud kinnistute piirid ja kinnistute numbrid maa osas, mida ei ole tagastatud, erastatud, antud munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse.
 - 17.4.3 kinnistusraamatusse kantud maa kasutamise sihtotstarbed vastavalt kinnistusregistri väljavõttele;
 - 17.4.4 õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned (eraldi tingmäärgiga);

- 17.4.5 seadusjärgsed kitsendused, sealhulgas riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid ja kinnistusraamatusse kantud servituudid ja kitsendust põhjustavad objektid;
- 17.4.6 planeeritava maa-alaga külgnevate kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning nimetused ja kehtestamise aeg;
- 17.4.7 planeeritavale maa-alale jäävate tänavate nimed loetavas kirjas;
- 17.4.8 haljastuse väärtus vastavalt dendroloogilisele inventariseerimisele juhul, kui dendroloogiline inventariseerimine on nõutud (võib olla esitatud eraldi joonisena);
- 17.4.9 reostatud alad, kui reostusuuring on nõutud ning tampoonitud puurkaevud;
- 17.4.10 märkusena topo-geodeetilise alusplaani koostanud firma nimi, töö number ja koostamise aeg.
- 17.5 Põhijoonis vormistada aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:1000 või 1:500. Põhijoonisele kanda: olemasolev ja kavandatav krundijaotus;

Kruntide piirid tähistada järgmiselt:

<i>punase pideva joonega</i>	<i>moodustatava krundi piir</i>
<i>punase katkendliku joonega</i>	<i>maa tehinguteks moodustatava ajutise kinnistu piir</i>
<i>pruuni pideva joonega</i>	<i>kinnistu piir</i>
<i>sinise joonega</i>	<i>kinnistu piir seisuga 1940.a.</i>
<i>roheline joonega</i>	<i>kinnistamata, õiguslikul alusel kasutatava krundi piir</i>
<i>kollase joonega</i>	<i>maareformi käigus tehtud krundipiiri ettepanek</i>

17.5.1 hoonestusalad seotuna mõõtketiga krundi piiridest;

17.5.2 kruntide ehitusõigus aknana valgel põhjal üksikkrundi kohta;

Krundi ehitusõigus näidata põhijoonisel krundi kohta.

<i>sihtotstarve % detailplaneeringu liikides</i>		
<i>kõrgus meetrites maapinnast (elamu/abihoone)</i>	<i>ehituslune pindala</i>	<i>hoonete arv krundil (elamu/abihoone)</i>
<i>korruste arv + - (elamu/abihoone)</i>		

näide

<i>Ä60 Th20 EK20</i>		
<i>9 m/4,5 m</i>	<i>600</i>	<i>3 (1/2)</i>
<i>3 -1 (3 -1/1)</i>		

Muutuva korruselisusega kruntide puhul näidata kõrgustsoonid joonisel hoonestusala osadena.

Ajutiste kruntide kohta anda samad näitajad punktiirjoonega kastis.

Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete arv

Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete kõrgus ja korruselisus

17.5.3 parkimiskohtade arv kruntide kaupa aknana valgel põhjal üksikkrundi kohta;

Parkimiskohtade arv anda põhijoonisel iga krundi kohta järgmiste tingmärkidega

☐ *parkimiskohtade arv õues* ☐ *parkimiskohtade arv hoones, kujundi sisse märkige parkimiskohtade arv tähistusega Pn kus n tähistab kohtade arvu.*

17.5.4 liikluslahendus ja väljasõidud kruntidelt;

17.5.5 kujud (tuleohutus jm);

17.5.6 kitsendused (servituutide vajadused, asukohad, ulatused ja seadusjärgsed kitsendused) ja kitsendust põhjustavad objektid;

17.5.7 haljastuse lahendus (üldkasutatava haljastuse planeerimisel arvestada standardis EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud” ja EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuete ja rakendusjuhistega) ;

17.5.8 kruntide moodustamise tabel;

Andmed kruntide moodustamiseks anda tabeli kujul põhijoonisel või krundijaotusplaanil ja juhul kui krunt moodustatakse mitme kinnistu liitmise või kinnistute jagamise teel, või kui kinnistule liidetakse maad või temast lahutatakse osa, näiteks tänavamaa krundiga liitmiseks

pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr). või riigi maale	liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1				1a		
				1b		

17.5.8.1 Ehitusõiguse tabelis näidata krundi kasutamise sihtotstarvete seosed andes katastriüksuste sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995 määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”;

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded anda tabelina, põhijoonisel, planeeritava ala kõikide kruntide kohta k.a ajutised krundid.

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	max. hoonete ehitusalune pind m ²	max. korruselisus (vajadusel min.) hoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	tulepüisvus	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	arhitektuurinõuded	kitsendused
		summ						summa		summad		

Uute kruntide aadressid määrata kootöös vallaarhitektiga. Aadressi ettepanekud eristada värviga, tärniga või muul moel

Ajutiste kruntide ehitusõigus anda teist värvi tekstiga

Pindalade suurused anda ruutmeetri täpsusega.

Kui hoonete lubatud kõrgus antakse vahemikuna tuleb hoonestusalal näidata erineva kõrgusega hoonete või nende osade paigutus.

Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete arv

Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete kõrgus ja korruselisus

Hoonete korruste arv, kõrgus, ehitusalune pindala jt tehnilised andmed määrata Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määruse nr 69 “Ehitiste tehniliste andmete loetelu.” alusel.

17.5.9 planeeritava maa-ala näitajad

Näitajad planeeritava ala kohta: anda põhijoonisel

Planeeritud maa-ala suurus - anda hektarites

Kavandatud kruntide arv - anda ilma ajutiste kruntideta

Krunditud maa bilanss - anda sihtotstarvete kaupa katastriüksuse liikide alusel m² ja %

Kavandatud hoonestustihedus = $\frac{\sum \text{suletud brutopind}}{\text{kruntide pindala (Ilma tänavateta)}}$

Kavandatud korterite arv (maksimaalne)

Elamukrundi koormusindeks (kui nõutud) = $\frac{\text{Kavandatud korterite arv}}{\text{Krundi pindala}}$

Bilanssi ei anta kui kavandatud on üks krunt

Kui planeeritud maa-alal on selgelt erineva tihedusega piirkonnad anda hoonestustihedus piirkondade kaupa

Põhijoonisele ja seletuskirja lisada märkusena tekst: hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist vallaarhitektiga.

17.6 Tehnovõrkude koondplaan vormistada aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaani mõõtkavas 1:1000 või 1:500. Tehnovõrkude koondplaanile kanda:

17.6.1 olemasolev ja kavandatav krundijaotus;

17.6.2 olemasolev ja kavandatav hoonestus;

17.6.3 olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad;

17.6.4 tehnoõrkude kaitsevööndi ulatus ja tehnoarajatistele (alajaam, pumpla, lokaalpuhasti, jäätmete kogumise rajatis) kavandatud maa-alad.

17.7 Täiendavad joonised (esitatakse vajadusel)

17.7.1 aadresside määramise skeem;

17.7.2 haljastuse joonis;

17.7.3 liikluskorralduse joonis;

17.7.4 vertikaalplaneerimise joonis.

Menetluses nõutud materjalid

18. Esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris ja elektronkandjal; vahetult enne detailplaneeringu kehtestamist lisada kaks eksemplari paberkandjal ja üks eksemplar elektronkandjal.
19. Elektronkandjal esitatava info formaat on kogu planeeringule (seletuskiri, joonised, lisad jne) *PDF. Lisaks esitada tekstid *.doc ja CAD joonised *.dwg või *.dgn formaadis. CAD joonised peavad olema koordineeritud L-est 97 koordinaatsüsteemis.
20. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks eraldi volditud lehel originaalmõõdus põhijoonis.
21. Detailplaneeringu menetlemise ja avaliku väljapaneku korraldamise hõlbustamiseks esitada detailplaneeringu koosseisus vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis ja vajadusel makett.

Määruse rakendamine

22. Määrust rakendatakse tagasiulatuvalt kõigi algatatud planeeringute suhtes, mis ei ole vallavalitsuse poolt vastuvõetud.

Määruse jõustumine

23. Määrus jõustub üldises korras

Vambo Kaal
Vallavanem

Tarko Tuisk
Vallasekretär