

Väljaandja:	Saaremaa Vallavalitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	09.06.2018
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT IV, 06.06.2018, 76

Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded

Vastu võetud 09.05.2018 nr 14

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehituslase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 13 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Eesmärk

Määruse eesmärk on seada Saaremaa vallas ühtsed nõuded detailplaneeringute (edaspidi *planeering*) koostamisele, et planeeringud oleksid sisuliselt ülesehituselt ja vormistuselt ühetaolised ja hõlpsasti arusaadavad.

§ 2. Mõisted

Määruses kasutatakse järgmisi mõisteid:

- 1) *Planeering*- konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering koosneb tekstiosast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku;
- 2) *Planeerija*- geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse;
- 3) *Planeeringulahenduse illustratsioon*- kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse loomiseks vajalik materjal, milleks võib olla makett, kolmemõõtmeline vaade tänavaseina laotis, fotomontaaž vms;
- 4) *Ehitusjoon*- kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa;
- 5) *Ehitise kõrgus*- ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi;
- 6) *Ehitise sügavus*- ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõige alumise maa-aluse korruse viimistletud põranda kõrgusele, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi;
- 7) *Ehitisealune pind*- ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind;
- 8) *Ehitise kasutamise otstarve*- kasutatakse/tähistatakse vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisas esitatud loetelule kasutamise otstarbe nimetusega.
- 9) *Korrus*- hoones asuv horisontaalne tasapind, millel viibides on võimalik hoonet selle kasutamise otstarbe kohaselt kasutada.

2. peatükk Planeeringu algatamiseks esitatavad dokumendid

§ 3. Planeeringu algatamise taotlus

- (1)Planeeringu algatamise taotlus esitatakse määruse lisaks oleval vormil.
- (2)Planeeringu algatamise taotlusele lisatakse eskiislahendus, mis kirjeldab kavandatavat tegevust.

(3) Planeeringu algatamise taotlusele võib lisada täiendavaid materjale, mida taotluse esitaja peab vajalikuks ning mis täiendavad eskiislahendust.

§ 4. Planeeringu eskiislahendus

(1)Planeeringu eskiislahendus on kavandatava tegevuse tekstiline kirjeldus, millele on lisatud tegevuse kirjeldamiseks joonis.

(2) Eskiislahenduse tekstiline kirjeldus sisaldab muuhulgas järgmist informatsiooni:

- 1) planeeritava tegevuse vastavus liigilt üldisemale planeeringule;
- 2) krundi kasutamise olemasolev ja/või planeeritav sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 3) planeeritava ehitise kasutamise otstarve;
- 4) olemasolev ja/või planeeritav krundijaotus;
- 5) olemasolevate ja/või planeeritavate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 6) olemasolevate ja/või planeeritavate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 7) olemasolevate ja/või planeeritavate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- 8) asjakohasel juhul planeeritavate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus;
- 9) planeeritavalt alalt juurdepääsulahendus avalikule teele.

(3)Eskiislahenduse lisaks esitatud joonis peab olema tekstilise kirjeldusega kooskõlas ning sisaldama asjakohast infot.

(4)Eskiislahendus peab olema esitatud mahus, mis võimaldab hinnata planeeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajadust.

(5)Juhul kui eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamine on vajalik, tuleb eskiislahendus esitada ka ühes eksemplaris paber kandjal eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamise ajaks.

3. peatükk Planeeringu koostamine

§ 5. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

(1) Planeeringu koostamise alused on:

- 1) planeerimisseadus;
- 2) planeeringu algatamise taotlus;
- 3) planeeringu algatamise korraldus/otsus.

(2) Planeeringu koostamise lähtedokumendid on asjakohased:

- 1) planeeringu algatamise korralduse/otsuse lisaks olevad lähteseisukohad;
- 2) õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- 3) liigilt üldisemad planeeringud;
- 4) detailplaneeringud;
- 5) koostatavad planeeringud;
- 6) ehitusprojektid ja projekteerimistingimused;
- 7) piirkonna tehnovõrkude skeemid ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ning teised tehnilised tingimused;
- 8) kaitse-eeskirjad;
- 9) muinsuskaitse eritingimused;
- 10) keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 11) planeeringu koostamisel tehtud uuringud;
- 12) Eesti standardid;
- 13) kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta;
- 14) jt dokumendid.

(3)Saaremaa vallal on õigus anda planeeringu koostamiseks täpsustavaid tehnilisi nõudeid.

§ 6. Planeeringu tekstiosa ja selle koostamise nõuded

(1) Planeeringu tekstiosa koosneb järgmistest dokumentidest:

- 1) tiitellehest, millele on toodud planeeringu nimetus, töö number ja versiooni kuupäev; planeeringu koostaja, planeeringu koostamise tellija ja huvitatud isik ning nende esindaja nimi, postiaadress, telefon ja e-posti aadress;
- 2) sisukorrast, mis sisaldab planeeringu seletuskirja peatükkide ja alapeatükkide loetelu ning planeeringu jooniste loetelu;
- 3) seletuskirjast, mis sisaldab: planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldust; planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldust; planeeringus kavandatu kirjeldust; ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõudeid.

(2)Planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus peab sisaldama planeeritud maa-ala krundijaotust; hoonete arvu, paiknemist ja suurust; kasutusotstarbeid; vertikaalplaneerimise põhimõtteid; haljastust; tänavaruumi olemust ja tehnovõrkudega varustatust; liikluskorraldust ja parkimise korraldust; avaliku ruumi objekte; kehtivaid kitsendusi; teisi planeeritud maa-ala iseloomustavaid olulisi ruumiehituslikke mõjureid.

(3)Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks tuuakse välja planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.

(4) Planeeringus kavandatu kirjelduses esitatakse planeeringu koostamise käigus valitud lahendused ja nende valiku põhjendused. Kirjelduses käsitletakse:

- 1) vastavust liigilt üldisemale planeeringule ning vastuolu korral esitatakse vastavad põhjendused ja kaalutlused ning liigilt üldisemale planeeringu muutmise ettepanek koos vastava sõnastusega;
- 2) krundi ehitusõiguse määramist sh planeeritud maa-ala krundijaotust ja katastriüksuste kavandatavaid sihtotstarbeid;
- 3) hoonestusalade ja vajadusel ka hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtteid (sh kavandatava hoone võimalikku korruselisust);
- 4) vertikaalplaneerimise põhimõtteid;
- 5) haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid;
- 6) tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtteid;
- 7) liikluskorralduse (sh planeeringualalt juurdepääsu näitamine ja vajadusel kavandamine avalikult kasutatavale teele) ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutust;
- 8) asjakohasel juhul avaliku ruumi planeerimise põhimõtteid;
- 9) planeeringu elluviimise tegevuskava;
- 10) kavandatu vastavust planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele;
- 11) kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele;
- 12) asjakohasel juhul kavandatu vastavust avalikele huvidele ja väärtustele;
- 13) ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuurseid- ja kujunduslikke nõudeid, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise;
- 14) väikeehitiste (ehitusala pinnaga 0-60 m²) püstitamise tingimusi;
- 15) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamist;
- 16) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramist;
- 17) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid;
- 18) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramist;
- 19) loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramist;
- 20) miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramist ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmist, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;
- 21) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist;
- 22) kehtivaid ja planeeritud kitsendusi (sh kujade määramist) ning servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimist;
- 23) arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramist;
- 24) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimist;
- 25) eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimist;
- 26) esitatakse muid asjasse puutuvaid olulisi nõudeid, täiendavate uuringute või kooskõlastuste hankimise vajadust vmt, mis on planeeringu elluviimiseks vajalik ning teisi planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtteid.

(5)Planeeringu seletuskirja lõpus esitatakse iga kinnistu kohta eraldi lehel ehitusõigus.

(6) Paberandjal seletuskirja allkirjastatakse planeeringu koostaja poolt.

§ 7. Planeeringu joonised ja nende koostamise nõuded

(1)Planeeringu koosseisus on järgmised joonised: asukohaskeem; tugiplaan; põhijoonis; vajadusel täiendavad joonised põhijoonise parema loetavuse tagamiseks (maakasutusjoonis, tehnovõrkudejoonis, liiklusskeem).

(2)Asukohaskeem esitakse vabas vormis.

(3)Joonised esitatakse koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis.

(4)Joonisele kantakse: planeeritud maa-ala piir; kasutatud tingmärkide selgitused; planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.

(5)Joonised esitatakse aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaani mõõtkavas 1:500 või 1:1000.

- (6) Tugiplaanile kantakse:
- 1) olemasolevate maaüksuste piirid ning aadressid;
 - 2) maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed;
 - 3) olemasolevad hooned;
 - 4) seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid;
 - 5) topo-geodeetilise alusplaani koostaja nimi ja plaani koostamise kuupäev.

- (7) Põhijoonisele kantakse:
- 1) olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid;
 - 2) hoonestusala piirid ja ehitusjooned;
 - 3) hoonestusalale või selle osale kavandatud hoone soovituslik asukoht;
 - 4) vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus;
 - 5) haljastuse põhimõtteline lahendus;
 - 6) teede/tänavate põhimõtteline lahendus;
 - 7) tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõtteline lahendus;
 - 8) liikluskorralduse põhimõtteline lahendus;
 - 9) parkimise põhimõtteline lahendus;
 - 10) asjakohasel juhul avaliku ruumi ning puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus;
 - 11) kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel;
 - 12) asjakohasel juhul avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus;
 - 13) teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.

(8) Teede/tänavate põhimõtteline lahendus määratakse asjakohase Eesti Standardi ja teiste normide alusel.

(9) Tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse tehnovõrkude ja rajatiste ligikaudsed asukohad ja kujad, sh vastavalt tehnilistele tingimustele.

(10) Põhijoonisele kantakse krundi kasutamise tingimuste tabel, mis sisaldab iga maaüksuse kohta järgmisi andmeid:

- 1) maaüksuse positsiooninumber;
- 2) maaüksuse aadress või aadressiettepanek;
- 3) maaüksuse pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind;
- 5) asjakohasel juhul hoonete maa-alune ehitisealune pind;
- 6) asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- 7) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 8) eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil;
- 9) olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve;
- 10) planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve;
- 11) korterelamute planeerimisel hoonete suurim lubatud korterite arv;
- 12) normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv;
- 13) maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus.

(11) Põhijoonisele kantakse iga maaüksuse kohta ehitusõiguse aken, mis sisaldab käesoleva paragrahvi lõike 10 punktides 4, 7, 8 ja 10 nõutud andmeid.

(12) Juhul kui planeering sisaldab liigilt üldisema planeeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut esitatakse muudatuse ulatuse kohta täiendav joonis või skeem.

(13) Paber kandjal joonised allkirjastatakse planeeringu koostaja poolt.

§ 8. Planeeringu lisad ja nende koostamise nõuded

- (1) Planeeringu lisade koosseis on järgmised dokumendid:
- 1) tiitelleht;
 - 2) sisukord;
 - 3) teave planeeringu käigus tehtud menetlustoimingute kohta;
 - 4) teave planeeringu käigus tehtud koostöö ja kaasamise kohta sh kooskõlastuste koostöö/kaasamise koondtabel, kus on välja toodud kooskõlastuse andja või koostöö/kaasamise subjekt, kooskõlastuse andmise või koostöö tegemise/kaasamise kuupäev ja vajadusel number, kooskõlastuse sisu või koostöö tegemise/kaasamise sisu, kooskõlastuse või koostöö/kaasamise dokumenteeritud teabe asukoht ja lahter märkuste/lisainfo kohta;
 - 5) algatamise korralduses/otsuses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks;
 - 6) võrguvaldajate tehnilised tingimused;
 - 7) teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed, sh muinsuskaitse eritingimused, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, uuringud jms;
 - 8) planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped;
 - 9) muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave;
 - 10) illustatsioon, mis tuleb esitada enne avaliku väljapaneku toimumist.
- (2) Tiitellehel esitatakse määruse paragrahv 6 lõike 1 punktis 1 toodud andmed ja alapealkiri „Detailplaneeringu lisad“.

(3) Sisukord sisaldab planeeringu lisade nummerdatud loetelu.

4. peatükk

Planeeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks esitamine

§ 9. Planeeringu esitamine paber kandjal

(1) Planeeringu dokumendid esitatakse kahes köites, millest:

- 1) esimene köide sisaldab planeeringut;
- 2) teine köide sisaldab planeeringu lisasid.

(2) Paber kandjal köited esitatakse:

- 1) avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris;
- 2) planeeringu kehtestamiseks ühes eksemplaris.

§ 10. Planeeringu esitamine elektroonilisel infokandjal

(1) Elektroonilisel infokandjal esitatakse samad planeerimisdokumendid kui paber kandjal.

(2) Elektroonilised dokumendid (planeeringu seletuskiri ja joonised) esitada allkirjastatuna ühes DigiDoc konteineris, planeeringu lisasid ei allkirjastata.

(3) Elektroonilised dokumendid esitatakse järgmistes failivormingutes:

- 1) tekstiosa *.pdf failina;
- 2) joonised *.pdf failina ning enne detailplaneeringu kehtestamist *.dwg failina.

5. peatükk

Rakendussätted

§ 11. Algamise taotluse vorm

Kinnitada detailplaneeringu algamise taotluse vorm vastavalt lisale 1.

§ 12. Digitaalsel joonisel kasutatavate kihtide jaotus

Kinnitada kihtide jaotus digitaalselt kasutatavatel joonistel vastavalt lisale 2.

§ 13. Määruse jõustumine

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Madis Kallas
vallavanem

Liis Lepik
vallasekretär

[Lisa 1](#) Taotlus

[Lisa 2](#) Kihtide jaotus