

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Väljaandja: | Tallinna Linnavalitsus |
| Akti liik: | määrus |
| Teksti liik: | algtekst-terviktekst |
| Redaktsiooni jõustumise kp: | 09.11.2021 |
| Redaktsiooni kehtivuse lõpp: | 06.02.2023 |
| Avaldamismärge: | RT IV, 06.11.2021, 1 |

Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas

Vastu võetud 03.11.2021 nr 36

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, ehitusseadustiku § 28, § 95 lg 1, § 99 lg 2 ja § 105 lg 1, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 95 lg 6, § 124 lg 10 ja § 125 lg 5 ning Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruse nr 13 „Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete delegerimine ja Tallinna linna ehitusmääruse muutmine ning ettevõtlusvaldkonna määruste kehtetuks tunnistamine“ § 1 ja 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“ § 1 alusel.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Määruse reguleerimisala

Määrus reguleerib Tallinna linnas projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas (edaspidi koos *planeerimisvaldkond*) linna ametiasutuste (edaspidi *linna asutus*) ning teiste asutuste ja isikute vahelisi suhteid ning määrab ülesannete jaotuse, menetluskorra ja põhimõtted.

§ 2. Linna asutuste üldine pädevus planeerimisvaldkonna korraldamisel

(1) Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *linnaplaneerimise amet*) detailplaneeringute koostamise korraldajana ja pädeva asutusena ehitusseadustiku mõistes:

1) menetleb detailplaneeringuid ning koostab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise, kehtestamise ja koostamise lõpetamise ning muude detailplaneeringutega seotud korralduste ja otsuste ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuste eelnõusid;

2) sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga halduslepingu, millega annab üle planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise;

3) koostab projekteerimistingimusi, välja arvatud osas, mis on käesoleva määruse kohaselt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (edaspidi *keskkonna- ja kommunaalamet*) pädevuses;

4) teeb planeerimisvaldkonnas koostööd Muinsuskaitseametiga vastavalt Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingule.

(2) Keskkonna- ja kommunaalamet:

1) osaleb keskkonnamoju küsimustes üldplaneeringute ja eriplaneeringute koostamises ja menetluses, korraldades keskkonnamoju strateegilise hindamise, ja teeb ettepanekuid üldplaneeringute ja eriplaneeringute keskkonnamoju koostamisel oma pädevusse kuuluvates küsimustes;

2) osaleb keskkonnamoju strateegilise hindamise, ning detailplaneeringutega seotud korralduste ja otsuste koostamises;

3) sõlmib detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna (edaspidi *Tallinna linn* või *linn*) nimel halduslepingu, kui detailplaneering näeb ette avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ja tehnoehitiste valmishitamise ja haljastuse rajamise;

4) annab planeeringu koostamise käigus selle kohta arvamuse, kui planeeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee, nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parkla ja tehnoehitiste rajamist ja kui planeeringuga kavandatav transpordimaa on vaja taotleda munitsipaalomandisse või rajatise avaliku kasutamise tagamiseks on kinnisasjale vaja seada servituut, ning annab arvamuse kavandatavate tehnovõrkude lahenduse kohta;

5) annab üldplaneeringu, eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise käigus arvamuse selle maastikuarhitektuurse lahenduse, haljastuse, rohevõrgustiku, elurikkuse (sealhulgas looduskaitse), veekaitse, välisõhu kaitse, radooniohutuse ja müraolukorra kohta;

- 6) hindab ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatuse muutmise põhjendatust ning esitab vastuvõetud planeeringu alusel Keskkonnaametile taotluse ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja teeb asjaomaste asutustega koostööd muudes keskkonnaalastes küsimustes;
- 7) menetleb olulise avaliku huviga rajatiste, teede, nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parklate ja tehnoehitiste, sealhulgas alajaamade ja tehnovõrkude projekteerimistingimuste taotlusi ja annab sellekohaseid projekteerimistingimusi;
- 8) menetleb detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud projekteerimistingimuste taotlusi nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parklate ja tehnoehitiste, sealhulgas alajaamade ja tehnovõrkude osas ning annab sellekohaseid projekteerimistingimusi.

(3) Tallinna Strateegiakeskus (edaspidi *strateegiakeskus*) üldplaneeringute ja eriplaneeringute koostamise korraldajana:

- 1) koostab planeeringute ja projekteerimistingimuste aluseks võetavaid vajalikke linnaruumilisi visioone ja analüüse ning korraldab arhitektuurivõistlusi;
- 2) koostab ja menetleb üldplaneeringuid ja eriplaneeringuid ning koostab üldplaneeringu ja eriplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise otsuste eelnõusid ning muude üldplaneeringu ja eriplaneeringu menetlemisega seotud otsuste eelnõusid;
- 3) annab detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste menetluses linnaplaneerimise ameti ja keskkonna- ja kommunaalmeti taotlusel arvamusi nii avaliku ruumi rajatiste kui ka muude oluliselt avalikku ruumi mõjutavate ehitiste kohta ja hindab nende vastavust linna strateegilistele dokumentidele;
- 4) annab detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste koostamise käigus arvamuse selles käsitletud jäätmehoolduse ja reostusega seotud küsimuste kohta.

(4) Tallinna Transpordiamet (edaspidi *transpordiamet*):

- 1) osaleb linnatranspordi ja liikluskorralduse küsimustes üldplaneeringute, eriplaneeringute, detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel;
- 2) teeb detailplaneeringu koostajaga koostööd liiklus- ja parkimislahenduse sobivuse hindamisel, sealhulgas juhul, kui planeeritavale alale kavandatakse ühistransporti või planeeritavat ala läbib ühistransport või kui detailplaneeringuga kavandatav toob kaasa avalikult kasutataval tänaval liikluskorralduse muudatuse või liikluskoormuse tuntava kasvu.

(5) Tallinna Linnavaaramet (edaspidi *linnavaaramet*):

- 1) korraldab lepingu sõlmimise planeeritaval maa-alal avalikuks kasutamiseks määratava kinnisasja või selle osa linnale omandamiseks või linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks või linna omandis oleva maa (edaspidi *linna maa*) koormamiseks või võõrandamiseks;
- 2) korraldab kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise või sundvalduse seadmise juhul, kui selle vajaduse tingib planeering või projekteerimistingimus;
- 3) annab detailplaneeringu koostamise käigus arvamuse, kui planeeringusse on hõlmatud linna maa või reformimata riigimaa või eraomandis olev maa, mis kavandatakse avalikult kasutatavaks;
- 4) korraldab linna maa katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks ja võõrandamiseks või kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormamiseks maareformi seaduse § 25 lõikes 3 sätestatud lubade taotlemise;
- 5) esitab vajaduse korral ehitusseadustiku § 95 lõike 1 alusel linnavalitsusele otsustamiseks korralduse eelnõu ostueesõiguse teostamise kohta kinnisasja suhtes, mida läbib detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.

(6) Linnaosa valitsus:

- 1) teeb strateegiakeskusega koostööd üldplaneeringu ja eriplaneeringu lähteseisukohtade koostamisel;
- 2) annab arvamuse üldplaneeringu ja eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta;
- 3) annab arvamuse detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõu kohta;
- 4) annab linnaplaneerimise ametile arvamuse detailplaneeringu kohta, kuulates ära linnaosakogu seisukoha;
- 5) korraldab koostöös linna asutusega, kelle pädevuses on vastava dokumendi koostamise korraldamine, linnaosa üldplaneeringute, eriplaneeringute, detailplaneeringute, projekteerimistingimuste ja keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud avalikke väljapanekuid ja nende tulemuste avalikke arutelusid linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones;
- 6) esitab linnavolikogu pädevusse kuuluva planeeringu algatamise, vastuvõtmise, kehtestamise või kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esimesel võimalusel tutvumiseks linnaosakogule.

(7) Käesolevas paragrahvis nimetatata linna asutused annavad planeerimisvaldkonna korraldamisel strateegiakeskuse taotlusel üldplaneeringute ja eriplaneeringute kohta ning linnaplaneerimise ameti taotlusel detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohta arvamusi oma pädevusse kuuluvates küsimustes.

(8) Linnale kuuluva maa-ala kohta detailplaneeringu või projekteerimistingimuste koostamiseks esitab detailplaneeringu algatamise ettepaneku või projekteerimistingimuste taotluse üldjuhul linnavara valitseja.

§ 3. Kaasamise ja menetluse põhimõtted planeerimisvaldkonna korraldamisel

(1) Käesoleva määruse tähenduses on kaasamine projekteerimistingimuste ja planeeringute kohta arvamuse küsimine linna asutustelt ning vajaduse korral muudelt asutustelt ja isikutelt. Projekteerimistingimuste ja planeeringute menetlusse (edaspidi koos *planeerimismenetlus*) kaasab osalisi menetlust korraldav linna asutus.

(2) Kaasatud linna asutus:

- 1) sõnastab oma arvamuse ja märkused arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt. Arvamus ja märkused peavad olema põhjendatud. Negatiivse arvamuse või lisatingimust sisaldava märkuse korral tuleb võimaluse korral viidata õigusaktile, normile, standardile või heale tavale, mille alusel negatiivne arvamus või lisatingimust sisaldav märkus on esitatud;
- 2) annab konkreetse valdkonna kohta planeerimismenetluses asutust esindava ametniku kaudu ühtse arvamuse;
- 3) hoidub arvamuse andmisel selliste märkuste tegemisest, mis ei kuulu asutuse põhimääruse kohaselt tema pädevusalasse. Menetlust korraldaval linna asutusel on õigus tähelepanuta jätta arvamused ja vastuväited, mis on esitatud põhjendamatult ja väljaspool kaasatud asutuse pädevusala;
- 4) esitab arvamuse menetlust korraldavale linna asutusele õigeaegselt käesolevas määruses ettenähtud tähtajal. Arvamuse esitamisel tähtaega ületades esitab kaasatud linna asutus hilinemise põhjenduse. Menetlust korraldaval linna asutusel on õigus hilinenult esitatud arvamus ja vastuväited tähelepanuta jätta;
- 5) esitab arvamuse menetlust korraldavale linna asutusele 15 tööpäeva jooksul, kui käesolevast määrusest ei tulene teisiti.

(3) Planeerimismenetlust korraldab linna asutus:

- 1) esitab arvamuse ja märkused menetlusosalisele arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt, põhjendades arvamust ja märkusi;
- 2) esitab arvamuse ja märkused, mida on võimalik vastavas planeerimismenetluse etapis esitada, menetlusosalisele ühekorruga ja väldib märkuste esitamist, mida oli võimalik esitada varasemates planeerimismenetluse etappides;
- 3) järgib menetlusosalisele kohustuslike tingimuste ja nõuete esitamisel ärakuulamis- ja selgituskohustust.

§ 4. Erimeelsuste lahendamine

(1) Nii kaasatud asutuste ja isikute arvamuse arvesse võtmise kui ka planeerimisseaduse kohase koostöö käigus kooskõlastamisel esitatud seisukoha arvesse võtmise planeerimismenetluses otsustab menetlust korraldaval linna asutus, välja arvatud juhul, kui kooskõlastamisel esitatud seisukoha arvesse võtmine on õigusaktide järgi kohustuslik.

(2) Kui planeerimismenetluses tekib linna asutuste vahel oluline erimeelsus ja menetlust korraldaval linna asutus ei pea käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatu rakendamist asjakohaseks, kutsub menetlust korraldava linna asutuse juhataja asjaomaste linna asutuste esindajad erimeelsuse lahendamiseks nõupidamisele hiljemalt kümne päeva jooksul erimeelsuse ilmnemisest.

(3) Kui erimeelsust ei õnnestu lahendada käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud viisil, pöörduv menetlust korraldaval linna asutus erimeelsuse lahendamiseks valdkonda kureeriva abilinnapea poole viie päeva jooksul erimeelsuse lahendamise võimatuse ilmnemisest. Sellisel juhul lepatakse erimeelsuse lahendamises kokku abilinnapea juhendamisel.

(4) Kui erimeelsus käsitleb teiste abilinnapeade kureeritavaid valdkondi, kaasab abilinnapea, kelle poole erimeelsuse lahendamiseks pöörduiti, nad vaidluse lahendamisse. Vajaduse korral esitab abilinnapea, kelle poole erimeelsuse lahendamiseks pöörduiti, vaidlusküsimuse lahendamiseks linnavalitsuse nõupidamisele.

§ 5. Teadete avaldamine ajalehes

Planeerimisseaduse kohaselt ajalehes avaldamisele kuuluvad teated avaldatakse linnalehes ja üleriigilise levikuga päevalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, ning võimaluse korral linnaosalehes (edaspidi koos *vastav ajaleht*). Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta avaldatakse teade vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja Tallinna veebilehel.

2. peatükk ÜLDPLANEERING

§ 6. Üldplaneeringu koostamine

(1) Enne üldplaneeringu algatamist võib strateegiakeskus korraldada üldplaneeringu koostamiseks ideekorje, millesse kaasab planeeritava maa-ala elanikke ja teisi huvipooli esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused ning linnaelanikud. Ideekorje raames laekunud tagasisidet käsitletakse strateegiakeskuse korraldataval avalikul arutelul.

(2) Üldplaneeringu koostamist ja menetlemist korraldab strateegiakeskus koostöös keskkonna- ja kommunaalametiga, kelle ülesanne on korraldada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

(3) Strateegiakeskusel on õigus moodustada linna ruumilise arengu ja planeerimise ühtse strateegia kujundamiseks ja rakendamiseks tööühmi, kaasates sellesse teisi linna asutusi.

(4) Üldplaneeringu algatamiseks, lõpetamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks vajalike otsuste eelnõud koostab strateegiakeskus. Keskkonna- ja kommunaalamet koostab üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja lõpetamise otsuse eelnõu. Samuti koostab keskkonna- ja kommunaalamet üldplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu keskkonnamõju strateegilise hindamise osa.

§ 7. Koostöö ja kaasamine üldplaneeringu koostamisel

(1) Strateegiakeskus:

- 1) korraldab koostöö planeerimisseaduse § 76 lõike 1 mõistes ehk üldplaneeringu kooskõlastamise valitsusasutustega;
- 2) korraldab kaasamise planeerimisseaduse § 76 lõigete 2 ja 3 mõistes ehk üldplaneeringu esitamise isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks;
- 3) tagab asjaomaste linna asutuste kaasamise üldplaneeringu koostamisse.

(2) Keskkonna- ja kommunaalamet korraldab kaasamise ja koostöö keskkonnamõju strateegilisel hindamisel, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamise asjaomaste asutustega.

§ 8. Teabe avaldamine üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta avaldab planeerimisseaduse kohaselt nõutava teabe vastavas ajalehes, Ametlikes Teadaannetes või Tallinna veebilehel strateegiakeskus. Keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teabe, mis tuleb avaldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt, avaldab seaduses ettenähtud väljaannetes keskkonna- ja kommunaalamet.

§ 9. Ajutine planeerimis- ja ehituskeeld üldplaneeringu koostamisel

Üldplaneeringu koostamise ajaks võib planeeringualal või selle osal vajaduse korral kehtestada planeerimisseaduse §-s 79 sätestatud ajutise planeerimis- ja ehituskeelu. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestab ja seda pikendab linnaplaneerimise ameti või strateegiakeskuse ettepanekul linnavalitsus korraldusega, mille eelnõu koostab strateegiakeskus.

§ 10. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus

(1) Pärast üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist korraldab strateegiakeskus üldplaneeringu lähteseisukohtade ning keskkonna- ja kommunaalamet keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse koostamise.

(2) Strateegiakeskus küsib üldplaneeringu lähteseisukohtade kohta planeerimisseaduse §-s 81 sätestatud korras ettepanekuid ja teeb vajaduse korral nende alusel üldplaneeringu lähteseisukohtades muudatusi. Keskkonna- ja kommunaalamet küsib keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta planeerimisseaduse §-s 81 sätestatud korras ettepanekuid ja teeb vajaduse korral nende alusel väljatöötamiskavatsuses muudatusi.

(3) Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kinnitab linnavalitsus korraldusega.

§ 11. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja avalik arutelu

(1) Strateegiakeskus korraldab pärast üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu koostamist koos keskkonna- ja kommunaalameti ning vastava linnaosa valitsusega üldplaneeringu ja selle eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu. Avalik väljapanek ja avalik arutelu korraldatakse linnavalitsuse ja vastava linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones planeerimisseaduse §-des 82 ja 83 ettenähtud korras.

(2) Avaliku väljapaneku ajal üldplaneeringu eelnõu kohta kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab oma põhjendatud seisukoha arvamuse kohta strateegiakeskus. Avaliku väljapaneku ajal keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab oma põhjendatud seisukoha arvamuse kohta keskkonna- ja kommunaalamet. Strateegiakeskus ning keskkonna- ja kommunaalamet teatavad seisukoha planeerimisseaduses ettenähtud tähtaja jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu.

(3) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb üldplaneeringu eelnõus vajalikud muudatused strateegiakeskus, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõus teeb vajalikud muudatused keskkonna- ja kommunaalamet.

§ 12. Linna asutustelt arvamuse küsimine

(1) Strateegiakeskus edastab üldplaneeringu koos lisadega arvamuse avaldamiseks linna asutustele, kellel on üldplaneeringu koostamise käigus koostööd tehtud, ning põhjendatud vajaduse korral teistele linna asutustele. Üldplaneering koos lisadega edastatakse Tallinna planeeringute registri (edaspidi *TPR*) kaudu või muul sobival viisil elektrooniliselt.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud linna asutus esitab strateegiakeskusele arvamuse üldplaneeringu kohta TPRi kaudu või muul sobival viisil elektrooniliselt 30 päeva jooksul. Kui arvamuse esitamine eeldab asjaomase riigiasutuse seisukoha väljaselgitamist, esitab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud linna asutus oma arvamuse 30 päeva jooksul riigiasutuse seisukoha saamisest arvates.

§ 13. Üldplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

(1) Pärast üldplaneeringu vastuvõtmist korraldab strateegiakeskus koos vastava linnaosa valitsusega planeerimisseaduse §-des 87 ja 88 ettenähtud korras üldplaneeringu avaliku väljapaneku linnavalitsuse ja linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones.

(2) Strateegiakeskus teatab koostöös keskkonna- ja kommunaalametiga üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele planeerimisseaduses ettenähtud tähtaja jooksul oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

(3) Kui üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitati üldplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja kui strateegiakeskus ei võtnud kõiki kirjalikke arvamusi arvesse, korraldatakse üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Avaliku arutelu korraldab strateegiakeskus koos linnaosa valitsusega linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones.

(4) Strateegiakeskus teeb koostöös keskkonna- ja kommunaalametiga avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel üldplaneeringus vajalikud muudatused.

§ 14. Üldplaneeringu kehtestamine

(1) Strateegiakeskus esitab üldplaneeringu heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Koos üldplaneeringuga esitatakse Rahandusministeeriumile avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja strateegiakeskuse põhjendatud seisukoht arvamuste arvestamata jätmise kohta. Vajaduse korral tutvustab strateegiakeskus arvestamata jäänud arvamusi eelnevalt linnavalitsusele.

(2) Kui Rahandusministeerium on üldplaneeringu heaks kiitnud, otsustab linnavalitsus üldplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu esitamise linnavolikogule. Kui Rahandusministeerium jätab üldplaneeringu heaks kiitmata, korraldab strateegiakeskus üldplaneeringu puuduste kõrvaldamise, lähtudes Rahandusministeeriumi osutatud puudustest.

(3) Lähtudes planeerimisseaduse § 3 lõike 6 punktide 3 ja 4 alusel kehtestatud riigihalduse ministri määruses sätestatud nõuetest, edastab strateegiakeskus:

1) Rahandusministeeriumile ja maakatastri pidajale planeerimisseaduses ettenähtud tähtaja jooksul teate üldplaneeringu kehtestamise kohta;

2) maakatastri pidajale ka kehtestatud üldplaneeringu ning masinloetavad andmed planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta.

3. peatükk ERIPLANEERING

§ 15. Eriplaneeringu koostamise korraldamine

(1) Eriplaneeringu koostamist korraldab strateegiakeskus koostöös keskkonna- ja kommunaalametiga, kelle ülesanne on korraldada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

(2) Eriplaneeringu koostamise menetluses jagunevad strateegiakeskuse ning keskkonna- ja kommunaalameti ülesanded sama moodi, nagu on käesolevas määruses ette nähtud üldplaneeringu koostamise menetluse puhul.

§ 16. Asukoha eelvalik ning avalikud väljapanekud ja arutelud eriplaneeringu koostamisel

(1) Eriplaneeringuga kavandatavale ehitisele sobivaima asukoha leidmiseks korraldab strateegiakeskus planeerimisseaduses ettenähtud korras eriplaneeringu asukoha eelvaliku koostöös keskkonna- ja kommunaalameti ning muude asjaomaste linna asutustega.

(2) Lisaks planeerimisseaduses sätestatule kohaldatakse eriplaneeringu koostamisel käesolevas määruses üldplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu kohta sätestatud järgmistel juhtudel:

1) eriplaneeringu asukoha eelvaliku lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse avaliku väljapaneku ja arutelu puhul;

2) eriplaneeringu asukoha eelvaliku otsuse eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruande avaliku väljapaneku ja arutelu puhul;

- 3) eriplaneeringu detailse lahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu puhul;
- 4) pärast eriplaneeringu vastuvõtmist korraldatava eriplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu puhul.

4. peatükk

DETAILPLANEERING

§ 17. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

(1) Linnaplaneerimise amet korraldab:

- 1) koostöö planeerimisseaduse § 127 lõike 1 mõistes ehk detailplaneeringu kooskõlastamise valitsusasutustega;
- 2) kaasamise planeerimisseaduse § 127 lõigete 2 ja 3 mõistes ehk detailplaneeringu esitamise isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks.

(2) Keskkonna- ja kommunaalamet korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohustuse korral kaasamise ja koostöö keskkonnamõju strateegilisel hindamisel, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamise asjaomaste asutustega.

§ 18. Teabe avaldamine detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta

Detailplaneeringu kohta avaldab planeerimisseaduse kohaselt nõutava teabe vastavas ajalehes, Ametlikes Teadaannetes või Tallinna veebilehel linnaplaneerimise amet või käesolevas määruses sätestatud juhtudel vastava linnaosa valitsus. Keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teabe, mis tuleb avaldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt, avaldab seaduses ettenähtud väljaannetes keskkonna- ja kommunaalamet.

§ 19. Detailplaneeringu algatamise taotlus

(1) Detailplaneeringu algatamise taotlus (edaspidi *algatamisettepanek*) esitatakse linnaplaneerimise ametile TPRi kaudu digitaalselt allkirjastatuna TPRis oleva vormil koos käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud lisadega. Linnaplaneerimise ameti juhatajal on õigus kehtestada detailplaneeringu algatamise ettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend ning detailplaneeringu TPRis menetlemise juhend. Kehtestatud juhendid avaldatakse Tallinna veebilehel.

(2) Algatamisettepanekus esitatakse järgmised andmed:

- 1) taotleja või tema esindaja nimi ja kontaktandmed (isikukood või registrikood, elukoht või asukoht, telefoninumber, meiliaadress);
- 2) planeeritav maa-ala (TPRis genereeritav ruumikuju);
- 3) planeeringu koostamise eesmärk;
- 4) selgitus taotletava ehitusõiguse vastavuse kohta üldplaneeringule või üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku korral muutmise vajaduse põhjendus;
- 5) krundi kasutamise taotletav sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve;
- 6) maa-ala kruntimine ja/või vajadus muuta krundi piire;
- 7) olemasolevad või säilitatavad või lammutatavad hooned ja rajatised;
- 8) uute ehitiste arv, hoonete korruselisus ning kõrgus, jaotus põhi- ja kõrvalhooneteks;
- 9) hoonete rekonstrueerimine või laiendamine;
- 10) olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopindala ja hoonete ehitisealune pindala;
- 11) soovitud korterite arv ning olemasolev ja planeeritav parkimiskohtade arv;
- 12) kavandatavad ehitised või kavandatav tegevus, millega võib kaasneda keskkonnaohut;
- 13) olemasolev või planeeritav tehnovõrkudega varustus;
- 14) servituutide olemasolu või vajadus (juurdepääsuga kaasneva teeservituudi, üle- ja allaehitusservituutide olemasolu või vajadus);
- 15) puude likvideerimise või ulatuslike pinnasetööde vajadus;
- 16) avalikuks kasutamiseks määratavate alade planeerimise kavatsus (esitatakse vormis „jah“, „ei“, „ei tea“) ja võimaluse korral avalikuks kasutamiseks määratavate alade kirjeldus.

(3) Algatamisettepanekule lisatakse:

- 1) kavandatavat kirjeldav eskiislahendus, mis koosneb joonisest ja seletuskirjast. Eskiislahendus esitatakse krundiplaanil või Tallinna aluskaardil ning sellel näidatakse ligikaudsed hoonestusalad ja kavandatava hoonestuse või muu ruumimuudatuse eripära kajastavad numbrilised parameetrid (nagu korruselisus ja kõrgus), mis võimaldavad hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja linnaruumile avaldatavat mõju;
- 2) kavandatavate mahtude üldine digitaalne mudel, mis näitab kavandatava ehitise sobivust linnaruumi vähemalt 100 meetri raadiuses, ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustatsioon (nt maketi fotod, kolmemõõtmelised vaated, tänavaseina laotused või fotomontaaž), et detailplaneeringu algatamise üle otsustamisel ja eskiislahenduse avalikul väljapanekul, kui see korraldatakse, oleks näha kavandatava keskkonna ja hoonestuse ruumiline kujutis.

(4) Algatamisettepaneku esitamisega nõustub detailplaneeringu algatamise taotleja:

- 1) enda isikuandmete töötlemiseks TPRis;

- 2) sõlmima linnaplaneerimise ametiga planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu, millega annab üle detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise;
- 3) sõlmima vajaduse korral enne detailplaneeringu vastuvõtmist planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud rajatiste valmishitamise või valmishitamise seotud kulude kandmise halduslepingu;
- 4) sõlmima vajaduse korral enne detailplaneeringu kehtestamist kinnisasja või selle osa avaliku kasutamise tagamiseks vajaliku lepingu.

§ 20. Detailplaneeringu koostamise algatamisele eelnevad toimingud

(1) Linnaplaneerimise amet edastab detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku koos lisadega arvamuse avaldamiseks TPRi kaudu:

- 1) vastava linnaosa valitsusele;
- 2) keskkonna- ja kommunaalametile;
- 3) transpordiametile;
- 4) strateegiakeskusele;
- 5) Kaitseministeeriumile;
- 6) põhjendatud vajaduse korral teistele asutustele ja isikutele.

(2) Keskkonna- ja kommunaalamet detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohta arvamuse andmisel:

- 1) tuvastab uuringute tegemise vajaduse ja teeb ettepaneku keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või algatamata jätmiseks. Põhjendatud vajadusel korraldab keskkonna- ja kommunaalamet eelhinnangu koostamise ning küsib selle kohta seisukoha asjaomastelt asutustelt, keda detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju võib puudutada;
- 2) annab hinnangu taotletava ehitusõiguse elluviimise võimalikkusele, lähtudes maa-ala müraolukorrast, kui kavandatava ehitisega kaasneb mürakasv, ning vajaduse korral esitab mürauringu koostamise nõude ja taotletava ehitusõiguse muutmise ettepaneku;
- 3) annab detailplaneeringu koostamiseks avalikult kasutatavate teede ja tehnoehitiste lähtetingimused, haljastuse, maastikuarhitektuursed ja keskkonnavalasid lähtetingimused;
- 4) annab hinnangu, kas enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vaja sõlmida planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmise halduslepingu.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud linna asutused esitavad:

- 1) arvamuse detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohta TPRi kaudu linnaplaneerimise ameti määratud vähemalt 14-päevase tähtaja jooksul;
- 2) arvamuses vastavalt oma pädevusele lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks, sealhulgas esitab transpordiamet lähtetingimused liikluskorralduse ja liikluse korraldamiseks vajalike tehnoehitiste kohta ning keskkonna- ja kommunaalamet annab teada, kas keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik või esineb põhjendatud vajadus eelhinnangu koostamiseks.

(4) Linnaplaneerimise amet kontrollib muinsuskaitseaduses sätestatud juhul detailplaneeringu algatamise taotluse vastavust muinsuskaitseaduse nõuetele ja annab lähtetingimused, lähtudes Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingust.

(5) Linnaplaneerimise amet hindab detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus kavandatut, lähtudes põhimõttest, et kavandatavad ehitised peavad lahenduselt arvestama Tallinnas väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid.

(6) Linnaplaneerimise amet, võttes arvesse esitatud arvamusi, hindab detailplaneeringu koostamise algatamise otstarbekust ja põhjendatust, eskiislahenduses kavandatava ruumimuudatuse sobivust linnaruumi ning kavandatava vastavust õigusaktidele, üldplaneeringule ja muudele alusdokumentidele (arengukavad, standardid jms).

(7) Linnaplaneerimise amet määrab detailplaneeringuga planeeritava ala ja kontaktvööndi piiri.

(8) Linnaplaneerimise amet teatab detailplaneeringu algatamise taotlejale seisukoha detailplaneeringu algatamise (või algatamata jätmise) ja detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste kohta ning annab taotlejale arvamuse esitamiseks, vajaduse korral algatamisettepaneku ja eskiislahenduse täiendamiseks või muutmiseks mõistliku tähtaja.

§ 21. Haldusleping detailplaneeringu koostamise kohta

(1) Linnaplaneerimise amet võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise kohta. Lepingus lepitakse kokku linna ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel.

(2) Planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 sätestatud juhul võib linnaplaneerimise amet sõlmida huvitatud isikuga halduslepingu detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta. Kui linn soovib planeeritaval maa-alal näha ette kinnisasja või kinnisasja osa kasutamise avalikul otstarbel, võib lepingusse lisada sellekohase sätte.

(3) Haldusleping sõlmitakse üldjuhul enne detailplaneeringu koostamise algatamist. Leping jõustub, kui selle on allkirjastanud kõik osalised. Viimasena allkirjastab lepingu linnaplaneerimise ameti juhataja.

(4) Halduslepingus nähakse ette, et linnaplaneerimise ametil on õigus haldusleping ühepoolset lõpetada, kui esineb asjaolu, mis takistab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikut halduslepingus ettenähtud ülesannet täitmast, või kui huvitatud isik või detailplaneeringu koostaja on oluliselt rikkunud halduslepingu tingimusi (nt esitab detailplaneeringu, mis on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud või on lähtetingimustega vastuolus). Halduslepingus nähakse ette, et nimetatud juhul võib linnavalitsus või linnavolikogu teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

§ 22. Detailplaneeringu algatamine

(1) Linnaplaneerimise amet koostab koostöös keskkonna- ja kommunaalametiga detailplaneeringu algatamise ja vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise korralduse või otsuse eelnõu ja esitab selle linnavalitsuse istungile. Kui on vaja algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine, koostab otsuse eelnõu vastava osa keskkonna- ja kommunaalamet. Kui algatatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine või kui detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu muutmist, esitatakse algatamise otsuse eelnõu linnavalitsusele linnavolikogule esitamiseks ja linnavolikogule vastuvõtmiseks.

(2) Korralduses või otsuses, millega algatatakse detailplaneering, esitatakse muu hulgas järgmised andmed:

- 1) detailplaneeringu nimetus;
- 2) planeeritava maa-ala suurus;
- 3) detailplaneeringu koostamise eesmärk, sealhulgas eraomandis oleva maa avalikuks kasutamiseks määramise vajadus;
- 4) lähteseisukohad ja lisatingimused detailplaneeringu koostamiseks, sealhulgas vajalike lisakooskõlastuste loetelu;
- 5) märke detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahenduse muutmise kavandamise kohta;
- 6) otsus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu(de) korraldamise vajalikkuse kohta;
- 7) võimalike uuringute, sealhulgas mürauuringute vajadus ja otsus, mis sisaldab vähemalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikes 5 nimetatud andmeid juhul, kui kaalutakse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist või algatamata jätmist;
- 8) loetelu asutustest ja isikutest, kellega tuleb planeeringu koostajal teha koostööd ja keda tuleb kaasata planeeringu koostamisse enne selle vastuvõtmist;
- 9) planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude kandmise halduslepingu sõlmimise vajadus;
- 10) vajaduse korral otsus ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta.

(3) Korralduse või otsuse, millega algatatakse detailplaneeringu koostamine, lisaks on planeeritava maa-ala ja kontaktvööndi piiri skeem.

(4) Korraldusel või otsusel, millega algatatakse detailplaneeringu koostamine, on järgmised täiendavad materjalid:

- 1) lahendusskeem või muu joonis;
- 2) situatsiooniskeem;
- 3) illustratiivne materjal.

(5) Pärast detailplaneeringu algatamist, samuti pärast keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist avaldavad linnaplaneerimise amet ning keskkonna- ja kommunaalamet seaduses sätestatud tähtaegu arvestades vajalikud teated. Linnaplaneerimise amet teavitab detailplaneeringu algatamisest seaduses sätestatud tähtaegadel ühtlasi planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 ning § 128 lõikes 9 nimetatud asutusi ja isikuid. Linnaplaneerimise amet esitab koos teavitusega koostöö tegijatele (asjaomased riigiasutused) ning kaasatud isikutele ja asutustele detailplaneeringu lähtetingimused ettepanekute tegemiseks.

(6) Kui detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu linnaplaneerimise ametile menetlemiseks hiljem kui aasta pärast detailplaneeringu algatamise korralduse või otsuse andmist või kui planeeringu alusandmed või eesmärk on suurel määral muutunud, võib linnaplaneerimise amet nõuda uue algatamisettepaneku esitamist. Uue algatamisettepaneku esitamist nõudes arvestab linnaplaneerimise amet sellega, et planeerimisseaduse § 139 lõike 2 järgi tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest.

§ 23. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamise ajaks võib planeeringualal või selle osal vajaduse korral kehtestada planeerimisseaduse §-s 132 sätestatud ajutise planeerimis- ja ehituskeelu. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestab ja seda pikendab linnaplaneerimise ameti ettepanekul linnavalitsus korraldusega, mille eelnõu koostab linnaplaneerimise amet.

§ 24. Detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus

- (1) Keskkonna- ja kommunaalamet korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamiseks vajalike lepingute sõlmimise.
- (2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostaja koostab kõigepealt keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse (edaspidi *väljatöötamise kavatsus*) eelnõu.
- (3) Keskkonna- ja kommunaalamet küsib väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta kirja teel ettepanekuid koostöö tegijatelt ning kaasatavatelt asutustelt ja isikutelt.
- (4) Kui detailplaneeringu algatamise korralduses või otsuses on ettenähtud detailplaneeringu lähteseisukohtade avaliku väljapaneku korraldamine või selle korraldamise vajadus ilmneb pärast detailplaneeringu algatamist, edastab linnaplaneerimise amet detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse TPRi kaudu vastavale linnaosa valitsusele avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks. Linnaosa valitsus määrab kindlaks avaliku väljapaneku ja vajaduse korral arutelu aja ja koha, teavitab avalikkust avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamisest vastava ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu ja huvitatud isikuid kirja teel ning korraldab avaliku väljapaneku ja vajadusel arutelu.
- (5) Pärast avalikku väljapanekut ja arutelu edastab linnaosa valitsus lähteseisukohtade ja eskiislahenduse kohta esitatud vastuväited ja ettepanekud ning vajadusel enda arvamuse pöördumistes ja arutelul tõstatatud teemade kohta linnaplaneerimise ametile TPRi kaudu või muul sobival viisil. Vastuväited ja ettepanekud ning muud avalikku väljapanekut ja arutelu puudutavad dokumendid kantakse TPRi, lähtudes käesoleva määruse § 30 lõikes 11 sätestatud loetelust.
- (6) Väljatöötamise kavatsuse avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab keskkonna- ja kommunaalamet koostöös linnaosa valitsusega. Võimaluse korral ühitatakse väljatöötamise kavatsuse avalik väljapanek ja arutelu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja aruteluga. Väljatöötamise kavatsuse avalikustamisest teavitab keskkonna- ja kommunaalamet keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-s 37 sätestatu kohaselt.
- (7) Vajaduse korral täiendab keskkonna- ja kommunaalamet esitatud ettepanekute alusel detailplaneeringu lähteseisukohti ja väljatöötamise kavatsust. Ettepanekute alusel täiendatud detailplaneeringu lähteseisukohad ja väljatöötamise kavatsus avalikustatakse koos nende kohta esitatud ettepanekutega Tallinna veebilehel.

§ 25. Kaasamine ning koostöö enne detailplaneeringu esitamist linnaplaneerimise ametile

- (1) Enne detailplaneeringu esitamist linnaplaneerimise ametile kaasab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu koostamisse järgmised isikud ja asutused:
 - 1) planeeritava maa-ala elanikud ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning neid esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused;
 - 2) olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad;
 - 3) linna omandis oleva maa puhul linnavara valitsejad;
 - 4) linnavaraameti, kui detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks on vaja sõlmida kinnisasja või selle osa avaliku kasutamise tagamiseks või linna maa koormamiseks või võõrandamiseks võla- ja/või asjaõiguslepinguid;
 - 5) keskkonna- ja kommunaalameti avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude, haljastuse, maastikuarhitektuurse ja keskkonnavalase lahenduse sobivuse hindamiseks ning kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee või haljasala, nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parkla ja tehnoehitiste rajamist või kui detailplaneeringuala hõlmab ka linna omandis olevaid tee kinnistuid või keskkonna- ja kommunaalameti valitsemisel olevaid haljasalasisid või kui detailplaneeringuga kavandatav transpordimaa on vaja taotleda munitsipaalomandisse;
 - 6) transpordiameti liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduse sobivuse hindamiseks ning kui planeeritavale alale kavandatakse ühistranspordiliiklust, kui detailplaneeringuga kavandatav toob avalikult kasutataval tänaval kaasa liikluskorralduse muudatuse või liikluskooormuse tuntava kasvu või kui detailplaneeringus kavandatakse uusi tänavaid;
 - 7) strateegiakeskuse vastavalt käesoleva määruse § 2 lõikes 3 sätestatud pädevusele;
 - 8) linnaosa valitsuse, mille maa-ala detailplaneering hõlmab;
 - 9) vajaduse korral teised isikud ja asutused.
- (2) Detailplaneeringu koostaja teeb detailplaneeringu koostamisel koostööd planeerimisseaduse § 4 lõike 4 alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud määruses nimetatud valitsusasutustega.
- (3) Detailplaneeringu koostaja koostab kaasamise ja koostöö käigus esitatud arvamuste ja märkuste ning nende arvestamise kohta tabeli kujul kokkuvõtte, mille lisab detailplaneeringu materjalidele.

(4) Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostajaga. Detailplaneeringu koostaja kaasab detailplaneeringu koostamisse arvamuse andmiseks ka isikud ja asutused, keda detailplaneeringu rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu. Muu hulgas kaasatakse valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.

§ 26. Detailplaneeringu ja selle koostamise kontrollimine

(1) Detailplaneeringu koostaja koostab detailplaneeringu, lähtudes selle koostamise algatamise korraldusest või otsusest. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada:

- 1) kaasamise ja koostöö käigus esitatud arvamusi;
- 2) linnaplaneerimise ameti seisukohti;
- 3) planeerimiseaduse § 3 lõike 6 punktide 3 ja 4 alusel kehtestatud planeeringu vormistamise ja ülesehituse nõudeid;
- 4) käesolevast määrusest tulenevaid nõudeid, sh linnaplaneerimise ameti juhataja kehtestatud detailplaneeringu vormistamise juhendit.

(2) Detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu linnaplaneerimise ametile TPRi kaudu ja ühes eksemplaris paberil.

(3) Linnaplaneerimise amet tagab detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning kättesaadavuse huvitatud isikutele.

(4) Linnaplaneerimise amet analüüsib ja hindab:

- 1) planeerimismenetluse õiguspärasust;
- 2) detailplaneeringu vastavust vormistus- ja ülesehitusnõuetele;
- 3) planeeringulahenduse sisulist vastavust õigusaktidele, üldplaneeringule ja muudele alusdokumentidele, nagu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, arengukavad ja standardid;
- 4) planeeringulahenduse sobivust linnaruumi ja vastavust hea planeerimise tavale;
- 5) eelnenud koostöö ja kaasamise piisavust.

(5) Vajaduse korral esitab linnaplaneerimise amet planeeringu koostajale nõude detailplaneeringut täiendada või esitada lisaandmeid, arvestades, et kavandatav ehitis peab lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripäradele ja kujundusstiilile.

(6) Linnaplaneerimise amet kontrollib detailplaneeringu koostamisel muinsuskaitseeaduses sätestatud juhul muinsuskaitseeaduse nõuetest kinnipidamist, lähtudes Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingust, ja vajaduse korral kooskõlastab detailplaneeringu Muinsuskaitseametiga.

(7) Detailplaneeringu koostaja esitab linnaplaneerimise ameti nõude järgi täiendatud ja parandatud detailplaneeringu linnaplaneerimise ametile TPRi kaudu ja ühes eksemplaris paberil.

§ 27. Detailplaneeringu kohta arvamuste küsimine

(1) Pärast detailplaneeringulahenduse läbivaatamist edastab linnaplaneerimise amet detailplaneeringu koos lisadega arvamuse avaldamiseks TPRi kaudu:

- 1) vastava linnaosa vanemale, kes kaasab arvamuse avaldamiseks linnaosakogu;
- 2) keskkonna- ja konnaal ametile muu hulgas avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, haljastuse, maastikuarhitektuurse ning keskkonnaalase lahenduse sobivuse kohta;
- 3) transpordiametile ühistranspordi, liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduse sobivuse kohta;
- 4) linnavarametile, kui kinnisasi või selle osa kavandatakse detailplaneeringuga määrata avalikult kasutatavaks, planeeritav maa-ala või selle osa ei ole maakatastrisse kantud, detailplaneeringuga kavandatakse piiratud asjaõiguse seadmist linna maale või linna maa võõrandamist või planeering võib kaasa tuua kinnisaja või selle osa avalikes huvides omandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse;
- 5) strateegiakeskusele vastavalt käesoleva määruse § 2 lõikes 3 sätestatud pädevusele;
- 6) linnavara valitsejale, kui planeeritaval maa-alal asub linna omandis olev maatükk;
- 7) põhjendatud vajaduse korral käesolevas lõikes loetlemata asutustele või isikutele.

(2) Linnaplaneerimise amet hindab planeeringu kohta avaldatud arvamusi ja otsustab nende arvestamise üle ning korraldab detailplaneeringu kooskõlastamise või esitab planeeringu koostajale nõude täiendada detailplaneeringut või esitada lisaandmeid. Linnaplaneerimise amet võib põhjendatud juhul jätta linna asutuse avaldatud arvamuse arvestamata, teavitades sellest arvamuse avaldajat.

(3) Linnaplaneerimise amet esitab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu enne vastuvõtmist valdkonna eest vastutavale ministrile, kes määrab vajaduse kooskõlastada planeering teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega.

§ 28. Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine

(1) Kui detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu muutmist ja/või on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine, korraldab keskkonna- ja kommunaalamet koostöös asjaomase linnaosa valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu. Avalik väljapanek ja arutelu korraldatakse linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones.

(2) Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisel, avalikul väljapanekul esitatud kirjalikele arvamustele vastamisel ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu teadete avaldamisel järgitakse planeerimisseaduse §-des 82–84 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-s 41 sätestatud, sh neis sätestatud tähtaegu.

(3) Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest lähtudes korraldab linnaplaneerimise amet vajaduse korral detailplaneeringu eelnõus ning keskkonna- ja kommunaalamet keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõus muudatuste tegemise.

(4) Keskkonna- ja kommunaalamet esitab detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu koostöö tegijatele (asjaomastele riigiasutustele) kooskõlastamiseks ning kaasatud isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks, järgides planeerimisseaduse §-s 85 sätestatud. Kooskõlastustest ja arvamustest lähtudes korraldab linnaplaneerimise amet vajaduse korral detailplaneeringu eelnõus ning keskkonna- ja kommunaalamet keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõus muudatuste tegemise.

(5) Keskkonna- ja kommunaalamet esitab keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu koos detailplaneeringuga asjaomastele asutustele kooskõlastamiseks ja seiremeetmete kinnitamiseks.

(6) Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamisega seotud dokumentide viited Tallinna veebilehelt kannab TPRi keskkonna- ja kommunaalamet, lähtudes käesoleva määruse § 30 lõikes 11 sätestatud loetelust.

§ 29. Teede ja tehnoehitiste valmishitamise või kaasfinantseerimise haldusleping

Kui detailplaneering näeb ette avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ja tehnoehitise valmishitamise ja haljastuse rajamise, sõlmib keskkonna- ja kommunaalamet detailplaneeringust huvitatud isikuga linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 ettenähtud halduslepingu. Leping sõlmitakse pärast detailplaneeringulahenduse nõuetekohast kooskõlastamist, kuid üldjuhul enne seda, kui linnaplaneerimise amet esitab linnavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse või otsuse eelnõu.

§ 30. Detailplaneeringu vastuvõtmine, avalik väljapanek ja teavitused

(1) Kui detailplaneeringusse on avalikustamise, kooskõlastamise ja kaasamise tulemuste põhjal tehtud linnaplaneerimise ameti nõutud täiendused ja parandused ning keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustel põhinevad muudatused, esitab koostaja detailplaneeringu linnaplaneerimise ametile uuesti. Detailplaneering tuleb detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse või otsuse eelnõu koostamiseks esitada TPRi kaudu ja paberil kahes eksemplaris.

(2) Linnaplaneerimise amet esitab detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse või otsuse eelnõu linnavalitsuse istungile kas otsustamiseks või linnavolikogule esitamiseks.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud eelnõu peab muu hulgas sisaldama järgmist:

- 1) detailplaneeringu nimetust ja eesmärki;
- 2) detailplaneeringu koostaja nime;
- 3) vajaduse korral ülesannet linnavaraametile sõlmida leping planeeritava maa-alal avalikuks kasutamiseks määratava kinnisasja või selle osa (viitega detailplaneeringukohasele positsiooni numbrile ja kavandatud kasutusotstarbele) linnale omandamiseks või linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks ja ülesannet korraldada loa taotlemine linna maa katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks ja võõrandamiseks;
- 4) kui detailplaneering sisaldab ettepanekut vähendada ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust, siis keskkonna- ja kommunaalameti kohustust esitada Keskkonnametile pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise taotlus;
- 5) kohustust teavitada avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust;
- 6) kohustust avaldada teade vastavas ajalehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

(4) Asjaomane linnaosa valitsus koos linnaplaneerimise ametiga korraldab vastuvõetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku linnavalitsuse ja linnaosa valitsuse haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones. Avaliku väljapaneku korraldamisel ja sellest teavitamisel järgitakse planeerimisseaduses sätestatud tähtaegu ja teavitamise korda.

(5) Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitab planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi planeerimisseaduses sätestatud tähtaja jooksul linnaosa valitsus. Teavituskirjas märgitakse detailplaneeringu väljapaneku aeg ja koht ning planeerimisseaduse § 135 lõikes 8 nimetatud teave.

(6) Teate detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha kohta avaldab vastavas ajalehes, Tallinna veebilehel ja TPRis linnaosa valitsus. Teate koopiad lisatakse detailplaneeringu materjalidele.

(7) Linnaplaneerimise amet avaldab vastuvõetud detailplaneeringu kohta teate Tallinna veebilehel ja detailplaneeringu materjalid TPRis avaliku väljapaneku teatega samal ajal. Linnaplaneerimise amet tagab detailplaneeringu kättesaadavuse avaliku väljapaneku lõpuni või avaliku arutelu toimumise päevani, kui avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik.

(8) Kui detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, avalikustab keskkonna- ja kommunaalamet keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande materjalid Tallinna veebilehel, millele viidatakse TPRis.

(9) Avaliku väljapaneku ajal tagab linnaplaneerimise amet koostöös linnaosa valitsuse ning keskkonna- ja kommunaalametiga töötaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile planeeringuga seotud materjalidele ja linnaplaneerimise ameti kasutuses olevale infole, välja arvatud riigisaladuseks või asutusesiseseks kasutamiseks tunnistatud info.

(10) Pärast avalikku väljapanekut ja arutelu edastab linnaosa valitsus detailplaneeringu kohta esitatud vastuväited ja ettepanekud ning vajadusel enda arvamuse pöördumistes ja arutelul tõstatatud teemade kohta linnaplaneerimise ametile TPRi kaudu või muul sobival viisil.

(11) Vastuväited ja ettepanekud ning muud avaliku väljapaneku ja arutelu materjalid kantakse TPRi, sealhulgas:

1) koopiad teadetest ja ajalehekuulutustest avaliku väljapaneku ja arutelu toimumise kohta;

2) teavituskirjad ja nimekirja teavituskirja saanud isikute kohta;

3) kohapeal detailplaneeringuga tutvunud isikute nimekirja koopia;

4) avaliku arutelu protokoll koos osalejate nimekirja ja lisadega.

§ 31. Detailplaneeringu kohta esitatud arvamuste menetlemine

(1) Linnaplaneerimise amet teatab detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele ja asutustele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha, lähtudes planeerimisseaduses sätestatud tähtaegadest. Kui pöördumistes kajastatakse mõne teise linna asutuse pädevusse kuuluvaid teemasid, edastab linnaplaneerimise amet pöördumise tervikuna või osaliselt vastamiseks teisele linna asutusele.

(2) Linnaosa valitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu oma haldushoones või muus avalikkusele avatud hoones, protokollib avaliku arutelu ja teavitab sellest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi. Avalik arutelu korraldatakse juhul, kui see on planeerimisseaduse kohaselt nõutav. Avaliku arutelu korraldamisel ja sellest teavitamisel lähtutakse planeerimisseaduses sätestatud tähtaegadest.

(3) Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, avaldab linnaosa valitsus teave avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta planeerimisseaduses sätestatud tähtaja jooksul vastavas ajalehes.

(4) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb detailplaneeringu koostaja linnaplaneerimise ameti nõudel detailplaneeringus muudatusi, parandusi ja täiendusi. Vajaduse korral esitatakse muudetud lahendus arvamuse saamiseks puudutatud linna asutusele.

(5) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused, parandused ja täiendused muudavad detailplaneeringu põhilahendust, esitab linnaplaneerimise amet detailplaneeringu pärast selle parandamist ja täiendamist arvamuse avaldamiseks isikutele ja asutustele, keda muudatus puudutab. Detailplaneeringu muutunud põhilahenduse korral korraldatakse uus avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu.

(6) Planeerimisseaduse § 138 lõigetes 1 ja 2 toodud juhul esitab linnaplaneerimise amet detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Koos detailplaneeringuga esitab linnaplaneerimise amet Rahandusministeeriumile avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja oma põhjendatud seisukoha arvamuste arvestamata jätmise kohta.

§ 32. Detailplaneeringu kehtestamine ja kehtestatud detailplaneeringust teavitamine

(1) Detailplaneeringu kehtestamiseks esitab selle koostaja linnaplaneerimise ametile linnaplaneerimise ameti nõudest lähtudes täiendatud ja parandatud detailplaneeringu TPRi kaudu ja kahes eksemplaris paberil. Enne detailplaneeringu linnaplaneerimise ametile esitamist esitab selle koostaja detailplaneeringu läbivaatamiseks keskkonna- ja kommunaalametile. Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu ülesehitus ja vormistus peavad vastama planeerimisseaduse § 3 lõike 6 punktide 3 ja 4 alusel kehtestatud riigihalduse ministri määruse,

käesoleva määruse ja linnaplaneerimise ameti juhataja kehtestatud detailplaneeringu vormistamise juhendi nõuetele.

(2) Üldjuhul peavad enne detailplaneeringu kehtestamist olema sõlmitud kõik vajalikud käesoleva määruse § 2 lõike 5 punktis 1 nimetatud linnavaraameti pädevusse kuuluvad lepingud ning keskkonna- ja kommunaalameti pädevusse kuuluvad avalike ehitiste kaasrahastamise lepingud.

(3) Linnaplaneerimise amet koostab detailplaneeringu kehtestamise korralduse või otsuse eelnõu, mis peab sisaldama muu hulgas järgmisi andmeid:

- 1) detailplaneeringu nimetus ja eesmärk;
- 2) detailplaneeringu koostaja nimi;
- 3) detailplaneeringuga hõlmatava planeeritava maa-ala suurus;
- 4) üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu puhul üldplaneeringu muutmise põhjendused;
- 5) detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused, sh kinnisasja või selle osa osaliselt või täielikult avalikuks kasutamiseks määramise vajadus;
- 6) viide samal maa-alal seni kehtinud detailplaneeringu kehtestamise haldusaktile ja viide varasema detailplaneeringu kehtetuks muutumisele;
- 7) viide halduslepingule, kui see on sõlmitud detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoehitiste valmishitamiseks, ja Tallinna linna õigusele tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. See tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringualal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;
- 8) vajaduse korral viide lepingule, mille Tallinna linn on sõlminud planeeritaval maa-alal avalikuks kasutamiseks määratava kinnisasja või selle osa linnale omandamiseks või kinnisasjale Tallinna linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks, või lepingule, millega on seatud piiratud asjaõigus linna maale, või vajaduse korral kohustus sõlmida üks eelnimetatud lepingutest enne detailplaneeringuga kavandatava ehitise ehitus- või kasutusloa andmist;
- 9) vajaduse korral kõrvaltingimused;
- 10) kohustust avaldada teade vastavas ajalehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel;
- 11) vaidlustamisviide.

(4) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja Rahandusministeerium on järelevalve käigus muudatusega nõustunud, kannab strateegiakeskus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

(5) Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab selle koostaja linnaplaneerimise ametile detailplaneeringu kaks täiendavat eksemplari paberil.

(6) Linnaplaneerimise amet teatab detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 nimetatud isikutele ja asutustele ning avaldab teate detailplaneeringu kehtestamise kohta vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel.

(7) Linnaplaneerimise amet edastab 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates teate detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud detailplaneeringu, lähtudes planeerimisseaduse § 3 lõike 6 punktide 3 ja 4 alusel kehtestatud riigihalduse ministri määruses sätestatud nõuetest:

- 1) valdkonna eest vastutavale ministrile;
- 2) maakatastri pidajale, lisades masinloetaval kujul andmed planeeringu kehtestamisel jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta.

(8) Keskkonna- ja kommunaalamet korraldab detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-s 44 sätestatu kohaselt.

§ 33. Kehtestatud planeeringu kättesaadavuse tagamine

(1) Kehtestatud planeeringud säilitatakse TPRis ja linnaplaneerimise ameti arhiivis kahes eksemplaris. Igapähele on õigus kehtestatud planeeringuga TPRis ja vajaduse korral linnaplaneerimise ameti arhiivis tutvuda.

(2) Linnaplaneerimise amet tagab kehtestatud planeeringu koopiade omandamise võimaluse linnaplaneerimise ameti arhiivis.

5. peatükk

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

§ 34. Projekteerimistingimuste andja

(1) Ehitusseadustiku §-des 26 ja 27 ning planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud projekteerimistingimusi annab linnaplaneerimise amet.

(2) Keskkonna- ja kommunaalamet annab projekteerimistingimusi:

- 1) ehitusseadustiku § 26 lõike 1 alusel olulise avaliku huviga rajatiste ehitusprojektide koostamiseks;
- 2) ehitusseadustiku § 27 alusel detailplaneeringu täpsustamiseks, kui täpsustamine puudutab avaliku huviga rajatise, teid, nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parklaid ja tehnoehitise, sealhulgas alajaamu ja tehnovõrke;
- 3) ehitusseadustiku § 99 lõike 2 alusel teede, nii avalikuks kui ka erakasutuseks ettenähtud parklate ja tehnoehitiste, sealhulgas alajaamade ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks.

§ 35. Projekteerimistingimuste taotlus

(1) Projekteerimistingimusi taotletakse ehitisregistri kaudu, esitades linnaplaneerimise ametile või keskkonna- ja kommunaalametile (edaspidi koos *vastav amet*) vormikohase taotluse ja sellega seonduvad dokumendid, sh kavandatavat illustreerivad elektroonilised materjalid. Kui projekteerimistingimuste taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need linnaplaneerimise ameti e-posti aadressile tlpa@tallinnlv.ee või detailplaneeringute teenistuse vastava osakonna vanemspetsialistile või kui projekteerimistingimuste andmine kuulub keskkonna- ja kommunaalameti pädevusse, siis keskkonna- ja kommunaalametile. Vastav amet korraldab andmete kandmise ehitisregistrisse.

(2) Vajaduse korral võib vastav amet nõuda taotlejalt taotluse täiendamist, eskiisi või kavandatut illustreeriva muu materjali esitamist või täpsustamist või lisaandmete esitamist. Sealjuures tuleb vastaval ametil arvestada, et kavandatav ehitise peab muu hulgas lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripäradele ja kujundusstiilile.

§ 36. Projekteerimistingimuste taotluse menetlemine

(1) Linnaplaneerimise amet edastab projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri kaudu arvamuse andmiseks:

- 1) keskkonna- ja kommunaalametile keskkonnaalaste tingimuste ja uuringute ning käesoleva määruse §-s 29 nimetatud halduslepingu muutmise vajaduse väljaselgitamiseks, samuti muude käesoleva määruse § 2 lõikes 2 sätestatud pädevusest tulenevate tingimuste määramiseks;
- 2) strateegiakeskusele käesoleva määruse § 2 lõikes 3 sätestatud pädevusest tulenevate tingimuste määramiseks;
- 3) vajaduse korral transpordiametile käesoleva määruse § 2 lõikes 4 sätestatud pädevusest tulenevate tingimuste määramiseks;
- 4) linnavaraametile, kui projekteerimistingimuste taotluse põhjal on alust eeldada, et linna kinnisasjale on vaja eraisiku kasuks (välja arvatud tehnovõrgu omanik) seada piiratud asjaõigus või on vaja sõlmida linna kinnisasja võõrandamise leping või muu käesoleva määruse § 2 lõike 5 punktis 1 nimetatud linnavaraameti pädevusse kuuluv leping;
- 5) asjaomasele linnaosa valitsusele;
- 6) Kaitseministeeriumile;
- 7) vajaduse korral teistele isikutele ja asutustele.

(2) Linnaplaneerimise amet võib otsustada saata enne projekteerimistingimuste eelnõu koostamist projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi või kavandatut illustreeriva muu materjali arvamuse avaldamiseks:

- 1) kinnisasja omanikule, kui taotlust ei ole esitanud omanik;
- 2) vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikule;
- 3) isikutele, kelle õigusi või huve võib kavandatav ehitise või ehitamine puudutada.

(3) Kui projekteerimistingimuste andmine kuulub keskkonna- ja kommunaalameti pädevusse, kaasab keskkonna- ja kommunaalamet arvamuse andmiseks linnaplaneerimise ameti ning vajaduse korral teisi isikuid ja asutusi.

(4) Kaasatud linna asutus annab projekteerimistingimuste taotluse kohta arvamuse ehitisregistri kaudu kümne päeva jooksul. Kui arvamuse esitamine eeldab asjaomase riigiasutuse seisukoha väljaselgitamist, esitatakse aramus kümne päeva jooksul selle seisukoha saamisest arvates. Kaasatud linna asutus teavitab projekteerimistingimuste taotluse menetlejat riigiasutuse seisukoha väljaselgitamise vajadusest.

(5) Vastav amet võib enne projekteerimistingimuste eelnõu koostamist vajaduse korral nõuda projekteerimistingimuste taotlejalt taotluse täiendamist, lisaandmete esitamist või projekteerimistingimustega kavandatava ehitise eskiisi või kavandatut illustreeriva muu materjali täpsustamist. Täpsustus lisatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks esitatavale projekteerimistingimuste eelnõule.

§ 37. Projekteerimistingimuste eelnõu koostamine ja menetlemine

(1) Vastav amet koostab projekteerimistingimuste eelnõu, võttes arvesse projekteerimistingimuste taotluse kohta esitatud arvamusi ja planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehitustingimusi, väljakujunenud head ehitus- ja planeerimistava ning sobivust ümbritsevasse keskkonda.

(2) Vastaval ametil on õigus jätta projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel linna teise asutuse arvamus põhjendatud juhul arvestamata.

(3) Linnaplaneerimise amet kontrollib muinsuskaitseasutuses sätestatud juhul kavandavate projekteerimistingimuste vastavust muinsuskaitseasutuse nõuetele, lähtudes Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingust. Kui projekteerimistingimused annab keskkonna- ja kommunaalamet, edastab keskkonna- ja kommunaalamet projekteerimistingimused muinsuskaitseasutuse nõuetele vastavuse kontrollimiseks linnaplaneerimise ametile.

(4) Vastav amet saadab projekteerimistingimuste eelnõu koos kõigi lisadega elektrooniliselt või posti teel arvamuse avaldamiseks:

- 1) kinnisasja omanikule, kui taotlust ei ole esitanud omanik;
- 2) kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikule;
- 3) teistele isikutele, kelle õigusi või huve võib kavandatav ehitus või ehitamine puudutada.

(5) Vastav amet saadab käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud ja oma arvamuse tähtjaks esitanud isikule projekteerimistingimused elektrooniliselt või posti teel koos kaaskirjaga, kus selgitatakse esitatud märkuste arvessevõtmist. Kui vastav amet ei võtnud esitatud märkust arvesse, esitab amet märkuse esitanud isikule selle kohta kirjaliku põhjenduse hiljemalt kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest.

(6) Vastav amet määrab projekteerimistingimustes vajaduse korral täpsustatud eskiisi koostamise nõude, asutused ja isikud, kellega tuleb eskiisi või ehitusprojekt õigusaktidest tulenevalt kooskõlastada või kellele arvamuse avaldamiseks esitada.

(7) Kui ehitus kavandatakse linna maale või kui kavandatakse kinnisasja või selle osa määramist avalikuks kasutamiseks, sealhulgas tehnovõrkude ehitamiseks või rekonstrueerimiseks, märgitakse projekteerimistingimustes, et enne ehitusteatisi või -loa või kasutusteatisi või -loa taotlemist tuleb sõlmida leping kinnisasja või selle osa linnale omandamiseks või kinnisasjale linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks või linna maa koormamiseks või võõrandamiseks.

(8) Kui projekteerimistingimuste menetluses selgub, et projekteerimistingimuste andmine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teavitab vastav amet kinnisasja omanikku ja linnavaraametit seitsme päeva jooksul avalikes huvides omandamise või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemise päevast arvates.

§ 38. Projekteerimistingimuste avatud menetlus

(1) Projekteerimistingimuste menetlus võidakse läbi viia avatud menetlusena kas vastava ameti otsusel või seadusest tuleneva kohustusena. Mõlemal juhul edastab vastav amet projekteerimistingimuste eelnõu koos projekteerimistingimuste taotluse ja kõigi lisamaterjalidega avaliku väljapaneku korraldamiseks vastavale linnaosa valitsusele.

(2) Linnaosa valitsus teatab projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku koha ja aja hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust:

- 1) vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes ja Tallinna veebilehel, nimetades projekteerimistingimuste koostamise eesmärgi ning kavandatava ehitise asukohta ja kasutamise otstarbe;
- 2) elektrooniliselt või posti teel projekteerimistingimuste taotlejale, kinnistu omanikule, kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikule ja teistele isikutele, kelle õigusi või huve kavandatav ehitus või ehitamine puudutab.

(3) Avalik väljapanek kestab vähemalt kaks nädalat, mille jooksul on kõigil isikutel õigus esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamusi ja vastuväiteid.

(4) Vastav amet avaldab projekteerimistingimuste eelnõu koos projekteerimistingimuste taotluse ja kõigi lisamaterjalidega ehitisregistris või selle võimatusel TPRis avaliku väljapaneku teatega samal ajal ja tagab materjalide kättesaadavuse avaliku väljapaneku lõpuni.

(5) Avaliku väljapaneku ajal tagab linnaosa valitsus töötaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile projekteerimistingimuste eelnõu ja taotlusega seotud materjalidele, välja arvatud andmed, mille avaldamine on seadusega või selle alusel keelatud.

(6) Pärast avaliku väljapaneku lõppemist edastab linnaosa valitsus projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatud vastuväited ja ettepanekud ning enda arvamuse projekteerimistingimuste eelnõu ja sellele esitatud vastuväidete kohta vastavale ametile.

(7) Pärast avaliku väljapaneku lõppemist annab vastav amet projekteerimistingimuste taotluse esitajale võimaluse tutvuda ettepanekute ja vastuväidetega ning avaldada nende kohta arvamust, määrates selleks kuni kümne päeva pikkuse tähtaja.

(8) Kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse arvamusi ja vastuväiteid, korraldab linnaosa valitsus avaliku istungi (edaspidi *avalik arutelu*). Linnaosa valitsus avaldab vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes ja Tallinna veebilehel projekteerimistingimuste eelnõu avaliku arutelu koha ja aja hiljemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist. Linnaosa valitsus teatab avalikul väljapanekul projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamusi ja vastuväiteid esitanud isikutele avaliku arutelu toimumise aja ja koha elektrooniliselt või posti teel hiljemalt üks nädal enne selle toimumise aega.

(9) Kui avalikul väljapanekul arvamusi ei esitata või kui arvamuse esitanud isikud loobuvad asja arutamisest avalikul arutelul, siis avalikku arutelu ei korraldata. Haldusmenetluse seaduse § 50 lõikes 3 sätestatud juhul loetakse isik asja avalikul arutelul arutamisest loobunuks.

(10) Pärast projekteerimistingimuste andmist saadab vastav amet avaliku väljapaneku ajal arvamuse esitanud isikule projekteerimistingimused elektrooniliselt või posti teel koos kaaskirjaga, kus selgitatakse märkuste arvessevõtmist. Kui vastav amet ei võtnud märkust arvesse, põhjendab ta seda märkuse esitajale.

6. peatükk **RAKENDUSSÄTE**

§ 39. Määruse kehtetuks tunnistamine

Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ tunnistatakse kehtetuks.

Evelyn Tohvri
Osakonna juhataja

Mihhail Kõlvart
Linnapea