

Kuressaare Linnavalitsuse 31.05.2005 korraldusega nr 355 kehtestatud
Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded

Detailplaneeringute kausta koosseisus esitatakse info vastavalt järgnevale jaotusele ja sisu kirjeldusele, arvestades seejuures kaasneva dokumendiga "**Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded**", detailplaneeringu lähteseisukohtadega ning protsessi käigus langetatud otsustega.

1. TIITELLEHT

Tiitellehe info:

- Detailplaneeringu nimetus (vastavalt LV korraldusele);
- Algamise kuupäev ja korralduse nr...
- Märge, et ala asub Kuressaare linnas;
- Detailplaneeringu Tellija : Kuressaare Linnavalitsus;
- Detailplaneeringu finantseerija, kontaktandmed, esindaja nimi ja allkiri;
- Detailplaneeringu koostaja, kontaktandmed, esindaja nimi ja allkiri;
- Esitamise kuupäev;
- Muinsuskaitseala puhul märkida, et planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Kui planeeringuga paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju hindamine, siis viidata sellele.

2. SITUATSIOONISKEEM

- Üldjuhul mõõtkavas 1:5000, 1:10000 või 1:20000.
- Detailplaneeringu nimetus ja planeeritava ala asukoht linna kaardil.
- Olenevalt planeeringu sisust muu oluline info situatsiooni kohta, näiteks suuremad ehituspiirangutega alad (muinsuskaitse ja looduskaitse alade piir, ulatuslikumad kaitsevööndid), lähiümbruses kehtivad või algatatud detailplaneeringute alad, üldplaneeringuga kavandatavad muudatused, planeeritavad teed, olulised vaatekoridorid vm.
- Skeemil märkida mõned olulisemad koha- või tänavanimed.

3. SISUKORD

Esitada kogu Planeeringukaustas sisalduv info lehekülgede kaupa, järgides struktuuri kujul:

| | |
|---|--------------|
| Seletuskirja üldosa | lk .. |
| ... | lk .. |
| ... | lk .. |
| Planeeringujärgsed krundid | lk .. |
| Krunt 1 | lk .. |
| Krunt 2 | lk .. |
| | lk.. |
| Joonised | |
| Tugiplaan | lk .. |
| Maakasutuse joonis | lk .. |
| Ruumilahenduse joonis | lk .. |
| Tehnovõrkude joonis | lk .. |
| ... | lk .. |
| Illustreeriv osa | lk .. |
| Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted | lk .. |

CD-I olevate failide nimekiri

Planeeringu lisade nimekiri

4. SELETUSKIRJA ÜLDOSA

(Üldosas kirjaldada üksnes neid järgmisi osi, milleks on olemas vajadus)

4.1 LÄHTESITUATSIOON

- Lähte- ja lisa materjali loetelu (näiteks LV korraldus nr... ja lähteseisukohad koos lisadega, geodeetiline alusplaan, muinsuskaitsealase eritingimused, keskkonnamõju hindamine, ehitusekspertiis, üldplaneering, teemaplaneering, teised detailplaneeringud, ehitusgeoloogiline uuring, Kuressaare linnaatlas);
- Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid);
- Olemasoleva maaükste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus;
- Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus(muuhulgas kas DP on ÜP-ga kooskõlas) ja kehtiva (olemasolul) detailplaneeringu kirjeldus.

4.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Siin mitte esitada teksti nõuete vormis, pigem esitada kui kavatsuste ja eesmärkide kirjeldus.

Kirjeldada ainult seda, mis käib planeeritava ala kohta üldisemalt. (Info ühe krundi kohta kirjeldada vastava krundi juures). Tuua eraldi välja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused. Samuti kirjeldada avalike maa-alade projekteerimise ja arendamise põhimõtted (avalikud tänavad, jalgteed, jalgrattateed, parklad, väljakud, pargid, metsad, väiksemad puhkekohad, avaliku ruumi haljastus, veekogud, rannajoon, kaldarajatised, üleujutasala piir, maastik ja maapinna kõrgused, vertikaalplaneerimine, kuivendus ja kraavivõrgustik, spordiplatsid, mänguväljakud, supelrannad, väikevormid, muud avalikud rajatised). Vajadusel kirjeldada üldvisiooni hoonestusest.

4.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude üldine kirjeldus

- Elektrivarustus (kõrgepinge, madalpinge, tänavavalgustus, alajaamad)
- Sidevarustus (sidekanalisatsioon ja kaablid)
- Veevarustus (torustikud, puurkaevud, tuletõjehüdrandid)
- Kanalisatsioon (isevoolused, survetorustikud, pumplad)
- Sademeveekanalisatsioon ja drenaaz
- Soojavarustus

4.4 KRUNDIJAOTUS

| Planeeringueelne maaüksus | | | Planeeringujärgne maaüksus | | | |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|--|----------|
| Aadress/ nimetus | Pindala | Sihtotstarbed | Aadress/ nimetus | Pindala | Sihtotstarbed | Märkused |
| | m ² | | | m ² | (Vabariigi Valitsuse 24.01.95 määruse nr. 36 alusel) | |

Vajadusel kirjeldada põhimõtted kruntide edasiseks jagamiseks või liitmiseks järgmistes etappides.

Tabeli juures peavad olema märked:

- Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.**
- Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.**

4.5 SERVITUUTIDE VAJADUS

| Servituudi/kitsenduse tüüp | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|--|------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Tavalised variandid (võib täpsustada): <ul style="list-style-type: none">ReaalservituutIsiklik kasutusõigus | | | Kirjeldus, mida teeniva kinnisasja omanik peab võimaldama või millest hoiduma. | Vajadusel võib kirjeldada ligikaudu |

Kui servituudi ülesanne on tagada avaliku ruumi mingi osa toimimist (näiteks avalik tee üle eramaa), siis märkida servituudi tüübiks isiklik kasutusõigus ja valitsevaks isikuks Kuressaare linn.

4.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

Vajaduse korral kirjeldada (kui on seotud ühe krundiga, esitada ka vastava krundi juures):

- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID (Iga krundi kohta kirjeldada eraldi ÜLDINFO, PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED ja KITSENDUSED. Üldjuhul iga krunt eraldi leheküljel.)

5.1 ÜLDINFO

Adress/nimetus: (erijuhtudel kasutada krundi numbit ja tähistada see joonistel)

Maa omanik (seisuga: ...):

(ja olemasolul hoonestusõiguse omanik või servituudi valitseja):

Krundi pindala: (m²):

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve (Vabariigi Valitsuse 24.01.95 määruse nr. 36 alusel):

Märkida lisaks: **Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.**

Üldine ruumitüüp:

Valikuvõimalused:

- **Avalik maaüksus** (maa-ala on igapäevase kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu).
- **Poolavalik maaüksus** (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused).
- **Privaatne maaüksus** (maa-ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).
- **Edaspidi planeeritav maaüksus** (jääb planeeringu alast välja. Kuni uue planeeringu kehtestamiseni on ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel linnal ja omanikul võrdsed õigused).

5.2 PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED:

- Määrata krundi ehitusõigus (vajadusel koos võimalike erisustega, tulenevalt planeeringu üldlahendusest ja eesmärkidest), sh:
 1. krundi kasutamise funktsioonid (kirjutada lahti vabas vormis sõnadega, mitte kasutada keskkonnaministeriumi soovitatud sihtotstarbeid, kuid kirjeldatud funktsioonid peavad olema kooskõlas krundi sihtotstarvetega);
 2. hoonete arv krundil (vajadusel täpsustada erineva funktsiooniga hoonete kohta, vajadusel märkida et hoonete arv on vaba);
 3. hoonete ehitusalune pindala (märkida nii ruutmeetrites kui protsentides, tuua välja erisused, vajadusel täpsustada erinevate krundi osade või erinevate hoonete kohta, kui krundi mahuline lahendus on keerukam);
 4. hoonete kõrgus (märkida nii korruste arv kui kõrgus meetrites, tuua välja erisused, vajadusel täpsustada erinevate krundi osade kohta, kui krundi mahuline lahendus on keerukam).
- Kirjeldada muid nõudeid, mis täpsustavad krundi ehitusõigust. Eriolukordades esitada lisaks krundi hoonete maksimaalne brutopind.
- Kirjeldada vabas vormis põhimõtteid hoonete ja rajatiste paiknemise ja arhitektuurse lahenduse kohta. Krundi hoonestusala määrata juhul, kui avalikes huvides on tarvis rangelt keelata hoonestuse paiknemine teatud krundi osal. Üldjuhul lisada, et **planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 3 kohane krundi hoonestusala on kogu krundi ala.**
- Vajadusel määrata krundi ala (väljendatuna ka joonisel või määrata pindala või kirjeldada sõnaliselt), mida võib piirata või määrata krundi ala, mida **ei või piirata ega tähistada viisil, mis toob kaasa Asjaõigusseaduse §142 sätestatud maatükil viibimise keelu.**
- Olulisemad tingimused, mis tulenevad planeeringu liikluse, maastiku, avaliku ruumi lahendusest jm. üldpõhimõtetest (näiteks säilitatavad puud, parkimiskohtade arv, maapinna kõrguste vahemik, hoonete tulepüsimisklass, jäätmemajanduse põhimõtted)
- Muinsuskaitseala puhul viidata muinsuskaitse eritingimustele või kirjeldada muinsuskaitsealast tulenevaid erinõudeid.
- Esitada muud erinõuded, näiteks keskkonnakaitse abinõud, kuritegevuse riskide ennetavad abinõud, tuletõrjenõuded, tervisekaitseabinõud, piisava valgustuse tagamiseks vajalikud nõuded, vaatekoridoridest tulenevad nõuded, naabrite huvides seatud erinõuded (välja arvatud juhul, kui sama nõue kehtib kogu planeeringuala kohta ja on välja toodud üldosas).
- Üldjuhul eristada konkreetseid põhimõtteid ja soovitusi.
- Linnaehituslikult olulisematel kohtadel esitada järgmine tekst:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist. Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

5.3 KITSENDUSED

| Kitsenduse alus | Kitsenduse ruumiline ulatus | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu |
|--|--|---|-----------------|
| seadus, määrus, planeering, leping, (paragrahv või punkt koos pealkirjaga) | Näiteks maa-ala pindala, alates teatud kõrgusest, või vabas vormis | Näiteks Kuessaares linn, Muinsuskaitseamet, Keskkonnateenistus, Lennuamet, Veeteede Amet, Maanteeamet, tehnovõrgu valdaja, naaberkrundi omanik, servituudi valitseja vm. | vabas vormis |

6. JOONISED

(üldjuhul esitada planeeringu koosseisus järgmised 4 joonist):

6.1 TUGIPLAAN

Joonise info:

- Olemasolevate maaüksuste piirid, aadressid.
- Kaitsealad ja kaitsealused objektid kaitsevööndiga.
- Muud kehtivad maakasutuspiirangud.
- Arusaadavalt olemasolev füüsiline ruum (hooned, teed, haljastus, maastikuelemendid, rannajoon, maapinna kõrgused) ja olemasolevad tehnovõrgud.
- Geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number.
- Viited muudele uuringutele.

6.2 MAAKASUTUSE JOONIS

Joonis vormistada lähtudes põhimõtetest:

- Krundipiirid on kõige tugevamalt rõhutatud (olemasolevad, planeeritavad ja kaotatavad, ehk jooniselt peab olema arusaadavalt loetav planeeringueelne ja –järgne krundijaotus);
- Iga krundi nimetus, aadress või number, sihtotstarbed (Vabariigi Valitsuse 24.01.95 määruse nr. 36 alusel) ja pindala (mitte kajastada maakorraldusega mitteseotud andmeid, näiteks ehitusõigust).
- Planeeringujärgse krundi ala kerge värvitooniga, soovitatavalt sõltuvalt sihtotstarbest.
- Kitsenduste alad õrna viirutusega, mis visuaalselt ei konkureeri krundipiiridega.
- Joonisel peab olema eraldi tabel planeeringujärgsete kruntide piiripunktide koordinaatidega.
- Vajadusel väljendada kruntide edasise jagamise või liitmise võimalused järgmistes etappides.

Joonisel kajastada järgmiste kitsenduste ruumiline ulatus:

- Ehituspiiranguga ala (maa-ala, millele ehitamiseks on vajalik naabri nõusolek, tuleneb enamasti tuletõrjekujadest).
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatus.
- Kallasraja ulatus.
- Muinsus- ja looduskaitseobjekti kaitsevööndi ulatus.
- Krundi läbiva tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus (mitte näidata avalikel tänavate maa-aladel ja sama krundi varustava tehnovõrgu puhul).
- Lennuohutusega seotud piirangualad.
- Meremärkidega seotud piirangualad.
- Sanitaarkaitsevööndid.
- Maanteede ja tänavate kaitsevööndid.
- Servituudi ja eraõigusliku kitsenduse ruumiline ulatus.
- Muud kinnisomandi kitsendused.

6.3 RUUMILAHENDUSE JOONIS

Joonisel peab kajastuma kogu planeeritava maa-ala üldine ruumiline lahendus, nii et selle alusel on linnavalitsusel võimalik koordineerida edasist projekteerimist. Joonisel kajastatu peab olema kooskõlas maakasutuse joonisel esitatud kitsendustega. Kitsendusi sellel joonisel üldjuhul mitte näidata. Vastavalt vajadusele, lähteseisukohtadele ja planeeringu eesmärkidele kujutada joonisel:

1. Planeeringujärgsed krundipiirid (kooskõlas maakasutuse joonisega)

2. Hoonestuse lahendus, sealhulgas

- Kruntide ehitusõigus vastavuses seletuskirjaga. Esitada iga krundi juures tabel järgmisel kujul: (mitte lähtuda keskkonnaministeeriumi poolt soovitatud tingmärkidest, eelistada head sisulist väljendust)

| |
|--|
| Krundi aadress/nimetus: |
| Pindala: |
| Krundi kasutamise funktsioonid: (sisuline kirjeldus vabas vormis sõnaliselt, kuid kooskõlas maakasutuse joonisel näidatud krundi sihtotstarvetega): |
| Hoonete arv: (vajadusel täpsustada erinevat tüüpi hoonete kohta) |
| Hoonete ehitusalune pindala: (täisehitusprotsent ja pindala, tuua välja erisused) |
| Hoonete kõrgus: (meetrites ja korrustes, tuua välja erisused) |

- Hoonestuse põhimõtteline tinglik asetus krundil (seoses planeeringu üldise lahenduse, maastiku ja liikluskorraldusega). Lisaks võib kirjeldada muid põhimõtteid, mis väljendavad planeeringu lahendusest tulenevaid võimalikke hoonestuse erinevaid paiknemisvõimalusi krundil. Kui hoonete vaheline kaugus on väiksem kui tuleohutuskaja, siis märkida tulemüüri asukoht.
- Krundi hoonestusala määrata üksnes juhul, kui avalikes huvides on tarvis rangelt keelata hoonestuse paiknemine teatud krundi osal. Üldjuhul märkida joonisel:

planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 3 kohane krundi hoonestusala on kogu krundi ala.

3. Liikluslahendus, sealhulgas

- sõiduteed (vajadusel koos sõiduradade ja lubatavate manöövritega);
- jalgteed, jalgrattateed, eraldusribad, ohutussaared, ülekäigurajad, ühistranspordi peatused;
- parklad koos parkimiskohtade paigutusega (parklate lahenduse juures arvestada planeeritavaid hoonemahtusid ja parkimismatiivi);
- keerukamatel juhtudel planeeritavate tänavate põhimõttelised ristprofiilid;
- vajadusel kruntide ligipääsude asukohad või ligipääsu rajamise keelualad.

4. Maastiku lahendus, sealhulgas

- veekogud, kraavid, mere rannajoon, kaldarajatised;
- vertikaalplaneerimise üldlahendus, järsemad nõlvakud, sademevee voolusuund;
- maastiku kujundus ja haljastus. Eraldi näidata planeeritav, säilitatav, likvideeritav haljastus, vajadusel täpsustada liigid;
- piirete jm. piiravate elementide asukohad;
- vajadusel säilitatavad vaatekoridorid.

Olenevalt lahenduse keerukusest tuleb joonis esitada:

- Mitme erineva valikuvariandina.
- Mitme erineva tasapinna kaupa.
- Mitme erineva teema kaupa (näiteks eraldi joonised hoonestus / liiklus ja avalik ruum / vertikaalplaneerimine ja maastik).
- Esitades lisaks täiendavaid lõikeid.
- Esitades lisaks visualiseeritud hoonetüübid planeeringuala erinevate osade kohta.

Joonisel peavad olema märged:

- Detailplaneeringu seletuskiri kuulub lahutamatu lisana joonise juurde.
- Joonisel kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Ehitusprojekti planeeringule vastavust kaalutleb Kuressaare linnavalitsus, võttes arvesse avalikud ja erahuvid ning planeeringu üldise lahenduse.
- Linnavalitsus võib planeeringujärgset ruumilahendust ja projekteerimispõhimõtteid täpsustada projekteerimistingimustega.

6.4 TEHNOVÕRKUDE JOONIS

Joonise info olenevalt vajadusest:

- Elektrivarustus (madalpingekaablid, kõrgepingekaablid, tänavavalgustuskaablid, õhuliinid, alajaamad, tänavavalgustid, liitumiskilbid);
- Sidevarustus (sidekaablid, sidekanalistatsiooni trassid, liitumispunkti asukoht, sidemastid);
- Veevarustus (veetorud, tuletõrje hüdrandid, liitumispunktid, puurkaevud);
- Kanalisatsioon (kanalisatsioonitrassid, pumplad, survetrassid, roovepuhastid);
- Sademeveekanalisatsioon (sademeveetrassid, kraavid, sademeveetiigid, drenaazitorustikud, äravoolukaevude asukohad);
- Soojavarustus (küttetrassid).

Üldjuhul eraldi välja tuua:

- Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised;
- Rekonstrueeritavad tehnovõrgud ja rajatised;
- Planeeritavad tehnovõrgud ja rajatised;
- Likvideeritavad tehnovõrgud ja –rajatised.

Joonisel näidata planeeringujärgsed krundipiirid.

Hoonestatavate kruntide alal näidata ainult läbivaid trasse, sama krunti varustavaid trasse üldjuhul mitte näidata.

7. ILLUSTRERIV OSA (Vajadusel keerulisemate planeeringute puhul)

Esitada detailplaneeringu lahendusi illustreerivad joonised või pildid, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks. Lihtsamatel juhtudel loetakse illustreerivaks osaks Ruumilahenduse joonis.

8. DP ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED (Vajadusel keerulisemate planeeringute puhul)

Kirjeldada (üldjuhul tekstiliselt) planeeringu elluviimise protsessi, otsuseid ja kavatsusi munitsipaalmaaga seotud asjaõiguste osas, väljaehitamise kohustusi, edasise projekteerimise protsessi. Märkida ära, kui planeeringu elluviimise või avalike huvide tagamiseks jääb mingi lepingu sõlmimine või huvitatud isiku poolne kohustuse täitmine linna poolseks eeltingimuseks kehtestatud DP-s määratud ehitusõiguse alusel ehitusloa väljastamisele. Märkida ära kui maaüksuste moodustamisel tuleb kanda mõni planeeringuga määratud kinnisomandi kitsendus kinnistusraamatusse. Huvitatud isik või kinnistu omanik peab niisugustel juhtumitel ka vastavad leheküljed allkirjastama.