

Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded

1. Detailplaneeringu lähteseisukohad

1.1 Detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) lähteseisukohad kinnitatakse linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu planeeringu koostamise algatamise otsusega.

1.2 Planeeringu lähteseisukohtadega määratakse planeeritava ala ja lähipiirkonna piirid ning vajadusel esitatakse käesolevas juhendis toodud nõudeid täpsustavad ja täiendavad tingimused planeeringu sisu ja koosseisu kohta ning määratakse planeeringu eskiislahenduse koostamise vajadus.

2. Planeeringu eskiislahendus

2.1 Planeeringu eskiislahendus (juhul, kui see on lähteseisukohtadega nõutud) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale ühes eksemplaris järgmises mahus:

2.1.1 eskiislahenduse tiitelleht;

2.1.2 eskiislahenduse seletuskiri (põhiliste tehnovõrkude asukoha kirjelduseta);

2.1.3 planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs;

2.1.4 eskiislahendust illustreeriv kaart, mis sisaldab:

2.1.4.1 krundijaotust, hoonetusala, krundi ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);

2.1.4.2 põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ning parkimise lahendust;

2.1.4.3 põhimõttelist haljastuse lahendust.

2.1.5 planeeringu lähteseisukohad;

2.1.6 mahuline illustratsioon või makett (juhul, kui see on lähteseisukohtadega nõutud);

2.1.7 planeeringu põhilahenduse .pdf fail.

2.2 Planeeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju linnaruumis.

3. Nõuded detailplaneeringu koostamisele ja vormistamisele

3.1 Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana.

3.2 Planeering esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale avalikule väljapanekule suunamiseks paberkandjal kahes eksemplaris. Lisaks tuleb esitada planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude kaart .pdf failina ja kõik planeeringu materjalid digitaalselt (kaardid .dgn- või .dwg failina). Juhul, kui linnavalitsusel on esitatud planeeringu kohta märkusi või täiendusi, tagastatakse planeering vastavasisulise kirjaga planeeringu koostajale. Pärast

avaliku väljapaneku lõppu säilitatakse üks planeeringu kaust linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

3.3 Planeering esitatakse kehtestamiseks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale neljas eksemplaris (planeeringu lisade kaust kahes eksemplaris) arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt vormistatult, sh planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude kaart .pdf failina ja kõik planeeringu materjalid digitaalselt (kaardid .dgn- või .dwg failina). Planeeringu kaustad tuleb kõita klammerdatud köites, kaardid ei tohi olla kiletaskutes.

3.3.1 Planeeringu kaust sisaldab lisaks avalikule väljapanekule ja avalikule arutelule suunamiseks esitatule nende olemasolul järgmisi täiendusi:

3.3.1.1 seletuskiri. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud korrektuurid. Muudest planeeringu edasise menetlemise käigus sõlmitud kokkulepetest tulenevad võimalikud tingimused;

3.3.1.2. kaardid. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel korrigeeritud kaardid.

Märkus: juhul, kui planeering on koostatud lihtsustatud korras, hangitakse planeeringuala naabruses asuvate kruntide omanike kooskõlastused planeeringu põhikaardile. Kooskõlastusel tuleb näidata planeeringu kooskõlastanud isiku nimi; nimetatud isikule kuuluva krundi aadress, kooskõlastuse andmise kuupäev ning seletus, et isik on nõus planeeringus esitatuga.

3.3.2 Eksemplaride jaotus:

3.3.2.1 kaks originaalkooskõlastustega planeeringu kausta eksemplari ja planeeringu lisade kaustad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivi;

3.3.2.2 üks koopiaeksemplar planeeringu kaustast Maa-ameti Tartu katastrbüroole;

3.3.2.3 üks koopiaeksemplar planeeringu kaustast Tartu Maavalitsusele.

Linnavalitsusele esitatavad eksemplarid ei sisalda tellija eksemplari.

3.4 Planeeringu kaust:

3.4.1 tiitelleht. Tiitellehele kanda: detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele; töö number; planeeri ja tellija või asjast huvitatud isiku nimi (juriidilisest isikust planeeri ja tellija või asjast huvitatud isiku nimi vastavalt äriregistri kande); planeeri ja tellija või asjast huvitatud isiku postiaadress, telefon ja e-posti aadress;

3.4.2 sisukord. Sisukorras tuleb anda seletuskirja ja kõikide kausta koosseisus olevate muude materjalide ning kaartide nimetus koos viitega lehekülje numbrile;

3.4.3 seletuskiri. Planeeringu seletuskiri tuleb koostada võimalikult lühike ja konkreetne. Planeeringuga esitatavad nõuded anda soovitatavalt tabeli kujul. Ei ole lubatud esitada dubleerivaid andmeid (seletuskirjasiseselt, kaartidel ja seletuskirjas olev info omavahel). Seletuskirja ülesehitus on järgmine (allajoonitud tekst peab olema peatüki pealkiri):

3.4.3.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.

Seletuskirjas anda eelnimetatu.

3.4.3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Kirjeldada kaardil Olemasolev olukord esitatut ning anda viide kaardile, kus olemasolev olukord on kajastatud.

3.4.3.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Esitada planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile tuginev kavandatava lahenduse linnaehituslike ettepanekute tekstiline põhjendus. Anda ülevaade korterelamute ja elamupiirkondade planeerimisel piirkonda teenindavate sotsiaalobjektidest ja puhke- ning virgestusaladest. Puhke- ja virgestusalade asukohtade määramisel tuleb muuhulgas aluseks võtta Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud rohelise võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Vajadusel näha planeeritaval maa-alal ette piirkonda teenindavad sotsiaalasutused ja äriettevõtted. Kirjeldada olemasolevat ja planeeritud liiklusskeemi, sh juurdepääse planeeritavale alale, sõiduteid, jalakäijate liikumissuundasid. Juhul, kui detailplaneering sisaldab järgnevat ettepanekuid, tuleb detailplaneeringus eraldi välja tuua:

- kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepaneku puhul ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendused;

- samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringute täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepaneku puhul kehtivate detailplaneeringute andmed.

3.4.3.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Juhul, kui planeeringuga nähakse ette uute kruntide moodustamine ja/või olemasolevate krundipiiride muutmine, anda seletuskirjas krundistruktuuri moodustamise või muutmise põhimõtete kirjeldus. Seletuskirjas mitte anda maakasutuse koondtabelit, vaid esitada see kaardil "Planeeritud maakasutus ja kitsendused". Seletuskirjas anda viide kaartidele (Planeeringu põhikaart, Planeeritud maakasutus ja kitsendused), kus krundijaotus on kajastatud.

3.4.3.5 Krundi ehitusõigus. Seletuskirjas anda krundi ehitusõiguse (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) määramise linnaehituslik põhjendus ning viide kaardile (Planeeringu põhikaart), kus krundi ehitusõigus on kajastatud.

3.4.3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine. Seletuskirjas anda krundi hoonestusala piiritlemise linnaehituslik põhjendus ning viide kaardile (Planeeringu põhikaart), kus krundi hoonestusala on kajastatud. Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks pärast Tartu linna ehitusmääruse jõustumist loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

3.4.3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus tuleb anda vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, Eesti Standardile EVS 843:2003 ja tööle Ekspert hinnang Eesti Standardi EVS 843:2003 linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta. Parkimine lahendada krundil. Juhul, kui see ei ole võimalik, lahendada parkimine planeeritava maa-ala kontaktvööndis asuvates olemasolevates parklates. Sellisel juhul peab lahenduse realiseeritavus olema tõestatud ja kindlustatud. Anda parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade arvutamisel tuleb kasutada normi, mis on näidatud kolme- ja enamatoalistele korteritele. Parkimisnõuete täpsustamisel arvestada, et üldreeglina ei tohi korterelamute planeerimisel olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja krundisestest juurdepääsuteede pindala olla suurem, kui krundi haljastatav osa. Vajadusel tuleb anda nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada lühidalt kaardil antud liiklus- ja parkimislahendust ning anda viide kaardile (Planeeringu põhikaart), kus tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud. Vajadusel nähakse

lähteseisukohtades ette täiendavad nõuded liikluskorralduse kavandamiseks (võimalikud välja ehitamise etapid, ristmike rekonstrueerimine jms).

3.4.3.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Planeeringuala haljastuse kontseptsiooni väljatöötamisel tuleb muuhulgas arvestada Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimustega. Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorrasutamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta. Juhul, kui planeeringu lähtetingimustega ei ole antud teisiti, siis tuleb seletuskirjas sätestada nõue, kus istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhalbastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt" (nimetatu ei kehti avalikus tänava maa-alale kavandatava kõrghaljastuse kohta- tänava maa-alal tuleb anda üksikute puude asukohad). Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on nõutud dendroloogilise hindamise läbiviimine, tuleb see teostada ja tulemused esitada planeeringu lisade kaustas. Seletuskirjas anda viide kaardile (Planeeringu põhikaart), kus haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud.

3.4.3.9 Ehitistevahelised kujad. Seletuskirjas anda ülevaade ja viide, millistele normatiivdokumentidele on kujade määramisel tuginetud. Seletuskirjas anda viide kaardile (Planeeringu põhikaart), kus ehitistevahelised kujad on kajastatud.

3.4.3.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Seletuskirjas nimetada tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimused, mille alusel ehitiste tehnovarustuse tagamiseks on tehnovõrkude ja rajatiste asukohad määratud. Vajadusel tuua välja võimalikud tehnovõrkudega varustamise variandid. Seletuskirjas tuleb anda hoonete tehnovõrkudega varustamise arvestuslikud põhinäitajad juhul, kui lähteseisukohtadega on seda nõutud. Juhul, kui tehnovõrgu eelvool või ühenduskoht jääb väljapoole planeeringuala, tuleb see tehnovõrkude või kontaktvõõndi kaardil näidata ning seletuskirjas esitada rajatava/rekonstrueeritava võrgu pikkus. Juhul, kui tehnovõrgud läbivad krunte, tuleb seletuskirjas anda viide, kus asuvad krundivaldajate nõusolekud selle kohta. Ühiskanalisatsioon tuleb lahendada lahkvoolsena. Alates 11 kohaga parklast tuleb ala sademevesi koguda ja puhastada krundil õli-liiva püüduris. Vastavalt üldplaneeringule sätestada seletuskirjas kaugkütte kasutamise kohustus või selle mittekasutamise tingimused. Välisvalgustuse põhimõtted tuleb lahendada ainult tänava maa-alal juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega ei ole sätestatud teisti.

Samuti tuleb seletuskirjas anda vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete kirjeldus (sademe-, dreanaazivee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise). Esitada tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude pikkus meetrites).

Seletuskirjas anda viide kaardile (Tehnovõrgud), kus tehnovõrkude ja rajatiste asukohad on kajastatud.

3.4.3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on seda nõutud, tuleb seletuskirjas esitada planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade. Ülevaates tuleb nende olemasolul kirjeldada planeeritava maa-ala ja lähiümbruse saasteallikaid (lokaalkatlamajad, kütusemahutid, tanklad, tööstusettevõtted, parklad, puhastusseadmed, tänava- ja raudteeliiklus jm) ja nende võimalikku mõju, looduskeskkonda (kaitstavad looduse üksikobjektid, haljastus,

põhjavesi, pinnavesi, veekogud, vääriselupaigad jm) ja loodusressursside kasutamist, tehnovõrkude ja –rajatiste seisukorda ning piirkonna üldist heakorda. Hinnata tuleb kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamise) võimalikku kaasnevat keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn) ning mõju inimeste tervisele, sh. olemasolevate hoonete isolatsioonitingimuste muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt. Vajaduse korral määrata täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute koostamise vajadus. Seletuskirjas tuleb kõikide planeeringute puhul anda ülevaade planeeritaval maa-alal tekkivatest jäätmetest ja määrata tekkivate jäätmete käitlemise põhimõtted. Vajadusel lahendada taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa, soovitatavalt hoonete mahus või jäätmemajades, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Üksikelamute maa-alal näha ette maa-alad ühiskasutusega kogumismahutite paigaldamiseks. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitleda olmejäätmetest eraldi.

3.4.3.12 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on tehtud ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks või see ilmneb planeeringu koostamise käigus, tuleb seletuskirjas see nimetada ning anda vastavad põhjendused. Seletuskirjas anda viide kaardile

(Planeeringu põhikaart), kus kaitsealune maa-ala või objektid on kajastatud.

3.4.3.13 Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Juhul, kui planeeritav ala asub miljöövärtuslikul alal, tuleb planeering lahendada vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 39 esitatud nõuetele. Seletuskirjas tuleb anda ajalooline kirjeldus, kirjeldada määratavaid kaitse- ja kasutustingimusi ning anda viide (Põhikaart), millisel kaardil need kajastamist leiavad.

3.4.3.14 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Seletuskirjas anda põhjendus kaardil antud arhitektuurinõuete seadmisele ning viide, millisel kaardil (Põhikaart) need antud on. Planeeringuga tuleb sätestada nõue, kus arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Korterelamute planeerimisel määratakse planeeringu lähteseisukohtadega lubatud suurim korterite arv. Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljöövärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala ning miljöövärtuslikel hoonestusaladel 120-150 m² krundi pinda korteri kohta. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Linna üldkeskuses täpsustatakse lubatud korterite arv lähtudes konkreetse krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

3.4.3.15 Servituutide vajaduse määramine.

Seletuskirjas nimetada ja vajadusel põhjendada servituutide määramise vajadust. Nimetada, kelle kasuks servituudi vajadus määratakse. Anda viide (Planeeritud maakasutus ja kitsendused), millisel kaardil servituutide vajadus kajastatud on. Kui lahenduses nähakse ette servituudialad väljaspool planeeringuala, siis tuleb seletuskirjas anda viide, kus on sellekohane krundiomaniku nõusolek.

3.4.3.16 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine.

Juhul, kui planeeringuga käsitletakse olemasolevat või kavandatavat riigikaitsemaad, tuleb seletuskirjas täpsustada selle otstarbe alaliik ning võimalikud juurdepääsupiirangud alale.

3.4.3.17 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringu lahenduse koostamisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele. Meetmed ja nõuded soovituslikus juhendis Eesti standard EVS 809-1:2002.

3.4.3.18 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus (kui planeeringualal nimetatud esinevad).

Seletuskirjas nimetada kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid), anda viide kasutamistingimusi kehtestavale seadusele, muudele õigusaktidele (kaitse-eeskirjad, põhimäärused) ja dokumentidele (kaitsekohustise teatis, kaitsekorralduskava) ning viide kaardile (Planeeritud maakasutus ja kitsendused), kus eelnimetatud objektid ja kitsenduse ulatus antud on.

3.4.3.19 Planeeringu elluviimise võimalused.

Anda seletuskirjas vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 18 nõutule. Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on seatud planeeringule lisaks täpsustavaid tingimusi, tuleb need planeeringu menetlemise käigus lahendada.

3.5 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

3.6 Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid.

3.6.1 Detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus. Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega nõutakse täiendavaid mõõdistusi (olemasolevate hoonete räästa ja harja kõrgus, üksikud puud, veekogu põhja mõõdistus vms.), tuleb need geodeetilisel alusplaanel kajastada.

3.6.2 Kaardid, Olemasolev olukord, Planeeringu põhikaart, Planeeritud maakasutus ja kitsendused ning Tehnovõrkude planeering vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas 1:1000 või 1:500 (täpsustatakse lähteseisukohtadega). Kaardid Situatsiooniskeem, Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ja detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis vormistatakse vabas mõõtkavas. Lähteseisukohtadega võib linnavalitsus nõuda planeeringu juurde täiendavate kaartide esitamist.

3.6.3 Kõikidele kaartidele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, planeerija kirjanurk ja originaalallkiri ning tingmärkide seletused.

3.6.4 Situatsiooniskeem. Situatsiooniskeem vormistada formaadis A4. Situatsiooniskeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused selgestiloetavas kirjas.

3.6.5 Olemasolev olukord. Kaardile kanda kinnistute ja kruntide piirid ning aadressid; kinnistute numbrid maa osas, mida ei ole tagastatud, erastatud, antud munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse; kinnistusraamatusse kantud maa kasutamise sihtotstarbed; õiguslikul alusel püstitatud hooned; seadusjärgsed kitsendused, sealhulgas riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid ja kinnistusraamatusse kantud servituutide asukohad ja ulatus ning kitsendust põhjustavad objektid; kaitsealuste üksikobjektide asukohad koos registrinumbriga ning nende kaitsevööndid; planeeritavale maa-alale jäävate tänavate nimed loetavas kirjas; reostatud alad, kui need on teada, olemasolevad eksploatatsioonis olevad tehnovõrgud, olemasolevad puud (hinnanguga, kui see oli lähteseisukohtadega nõutud), olemasolevate hoonete kõrgused (kui see oli lähteseisukohtadega nõutud) ja muu.

3.6.6 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsil arvestada olemasolevat linnaruumi ning pakkuda lahendusi piirkonna arenguks, sisaldades olemasolevate ja kujundatavate linnaruumiliste dominantide kirjeldusi (ansambel, ehitusjooned, kaugvaated, teljeliselt paiknevad mahud, väljapaistva arhitektuuriga ehitised, kvartalite nurgalahendused, jms), andes kavandatava hoonestuse mahulise analüüsi koos linnaruumiliste vaadetega, lähtudes kontaktvööndi hoonestuse eripärast. Kaardile kanda planeeritava maa-ala kontaktvööndis paiknevate koostamisel olevate ja kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused; lähiümbruse tänavavõrgustik koos juurdepääsudega planeeritavale maa-alale, liiklusskeem, kergliikluse põhilised liikumissuunad, ühistranspordipeatused; üldkasutatavad puhke- ja virgestusalad ning ülelinnaline rohevõrgustik; kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte analüüs; kitsendust põhjustavad objektid koos kaitsevööndi ulatusega, vajadusel ka tehnovõrkude (kõrgepinge õhuliini) kaitsevööndid ja muu planeeringuga kavandatav.

3.6.7 Planeeringu põhikaart. Kaardile kanda:

3.6.7.1 olemasolev ja kavandatav krundijaotus (moodustatavad krundid anda positsiooni numbritega). Juhul kui planeeritavale maa-alale jäävas tänavalõigus ei ole võimalik moodustada terviklikku tänavakrunti, siis iseseisvat transpordimaa krunti ei kavandata;

3.6.7.2 olemasolevad ja kavandatavad hoonestusalad seotuna mõõtketiga krundi piiridest või muudest looduses tuvastatavatest objektidest;

3.6.7.3 kruntide ehitusõigus aknana valgel põhjal iga üksikkrundi kohta ning eraldi tabelina.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed tuleb anda vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996. a määrusele nr 120 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste muutmise" ning lubatud ehitise kasutamise otstarve või otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Hoonete suurima lubatud arvu määramisel krundil tuleb näidata uued ning olemasolul ja vajadusel säilivad, renoveeritavad, restaureeritavad, lammutatavad hooned; hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine. Majapidamisabihoonete olemasolul ja/või kavandamisel näidata eraldi suurim lubatud arv krundil.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala anda ruutmeetrites. Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on nõutud ka hoonete vähim lubatud pindala, tuleb see planeeringus anda. Hoonete suurim lubatud kõrgus anda suhtelise ja absoluutse kõrgusena meetrites. Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on nõutud määrata hoonete vähim kõrgus või katuse räästa ja harja vähim ja suurim kõrgus, tuleb see anda planeeringus.

3.6.7.4 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja vajadusel selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kavandatavad laiused kõrgusarvud ning tänava ristprofiil. Juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega on seda nõutud, tuleb anda liiklusrajatiste (sildade, estakaadide, viaduktide, tunnelite) põhiparameetrid;

3.6.7.5 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus;

3.6.7.6 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv; krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

3.6.7.7 vajadusel eramaal asuvad tänavad või tänava maa-alad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

3.6.7.8 planeeritav säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus. Kui planeeringu lähtetingimustega ei ole antud teisiti, siis määratleda istutamisel kõrgema kui 4 m kõrghaljastuse piirkonnad ning nende piirkondade minimaalne protsent krundi pindalast;

3.6.7.9 piirete (sh hekkide) rajamise keeld, soovituslikkus või nõue ning nende võimalik materjal, kõrgus, tüüp;

3.6.7.10 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

3.6.7.11 olemasolevad ja kavandatavad maapinna kõrgusmärgid;

3.6.7.12 olemasolevate või kaitse alla võetavate kaitsealuste üksikobjektide asukohad koos registrinumbriga ning nende kaitsevööndid;

3.6.7.13 jäätmemajade asukohad;

3.6.7.14 ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded anda tabelina. Tabelis kajastada olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus.

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid;

- lubatud korruselisus: ehitise maapealsete ja maa-aluste korruste arv. Maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui selle lagi on ümbritsevast keskmisest maapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusel, ja katusekorrus. Maapealsete korruste arv tähistatakse nullist suurema arvuga, maa-aluste korruste arv tähistatakse nullist väiksema arvuga;

- katusetüübid, –kalded või katusekallete vahemik, vajadusel katuse harja suund, materjal;

- lubatud suurim korterite arv;

- välisviimistluse materjalid;

- kohustuslik ehitusjoon;

- piirete materjal, kõrgus, tüüp;

- rõdude ehitamise nõue (juhul kui see on planeeringu lähteseisukohtadega nõutud);

- ± 0.00 sidumine;

- kaitsealuste alade või objektidega või miljöövääruslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimustega seonduv.

3.6.8 Planeeritud maakasutus ja kitsendused. Kaardile kanda servituudi vajadust põhjustav objekt, servituudi vajaduse asukoht ja ulatus; seadusjärgsete kitsenduste puhul kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid) ja kitsenduse ulatus; maakasutuse koondtabel. Kui lahendus seda tingib tuleb servituudialad näidata ka väljaspool planeeringuala

3.6.9 Tehnovõrkude planeering. Kaardile kanda olemasolev ja kavandatav krundijaotus; olemasolev ja kavandatav hoonestus ja haljastus; olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad. Magistraalsed tehnovõrgud kavandada reeglina tänava maa-alale, määrates vajadusel torustike asukohad tänava ristlõikes. Vajadusel anda planeeritavalt maa-alalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga. Anda tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine. Näidata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademetevee ja drenaaži ärajuhtimine eelvooluni.

3.6.10 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis. Esitada vabas mõõtkavas eraldi lehena kavandatava hoonestuse linnaehituslik mahuline analüüs koos linnaruumiliste vaadetega (tänavalaotis, lõiked, mis esitavad võrdluse kavandatava hoonestuse ehitusmahtu mõjutavate tähtsamate naaber- ja lähipiirkonna hoonete ehitusmahtudega ning arhitektuurinõuetega jms.

3.6.11 Planeeringu lisade kaust. Planeeringu lisade kaust peab avalikule väljapanekule esitamisel sisaldama järgmisi dokumente:

3.6.11.1 tiitelleht;

3.6.11.2 sisukord (kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);

3.6.11.3 ärakiri Tartu Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) otsustest või Tartu Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsuse) korraldustest planeeringu koostamise algatamise ja lähtetingimuste kinnitamise kohta;

3.6.11.4 koopia detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekust;

3.6.11.5 ilmumise kuupäevaga varustatud koopia planeeringu koostamise algatamise teatest ajalehes "Postimees";

3.6.11.6 koopia detailplaneeringu koostamise lepingust;

3.6.11.7 koopiad kirjadest kinnisasjaomanikele planeeringu algatamisest teatamise kohta (juhul, kui on vajadus);

3.6.11.8 dokumendid, mis tõendavad Tartu linna ehitusmääruse (edaspidi ehitusmääruse) § 10 sätestatud koostöö toimumist;

3.6.11.9 muu planeeringuga kaasnev dokumentatsioon ja kirjavahetus;

3.6.11.10 koopiad linnavalitsuse ja maavanema kirjavahetusest planeeringule täiendavate kooskõlastuste määramise kohta (juhul, kui antud planeeringule on täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramine nõutav).

Planeeringu lisade kausta materjalid kogutakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt. Kaustade lõplik vormistamine (tiitellehe, sisukorra koostamine, komplekteerimine, teise eksemplari koostamine) toimub planeeringu koostaja poolt.

Märkus: juhul, kui planeeringu koostamise käigus korraldati planeeringu lähteseisukohtasid ja eskiislahendust tutvustav arutelu, tuleb kausta lisada linnavalitsuse korraldus eskiislahenduse heakskiitmise ja planeeringu arutelule suunamise kohta, samuti arutelu protokoll ja muud planeeringu lähteseisukohad ja eskiislahendust tutvustava aruteluga seotud dokumendid.

3.7 Planeeringu esitamisel selle kehtestamisele peab planeeringu lisade kaust sisaldama täiendavalt avalikule väljapanekule ja avalikule arutelule suunamiseks esitatud kaustas olevale järgmisi dokumente:

3.7.1 ära kiri linnavalikogu otsusest või linnavalitsuse korraldusest planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;

3.7.2 koopiad kirjadest kinnistute omanikele, kelle tahte vastaselt muudab detailplaneeringuga kavandatu krundi senist maakasutust või ehitusõigust või toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse (nimetatud juhtumite olemasolul);

3.7.3 ilmumise kuupäevaga varustatud koopia teatest planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ajalehes "Postimees";

3.7.4 koopiad planeeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud (sh elektronposti teel edastatud) ettepanekute ja vastuväidetest;

3.7.5 ära kiri linnavalitsuse otsusest seisukohavõtu kohta avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise aegade kohta;

3.7.6 ilmumise kuupäevaga varustatud koopia teatest avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta ajalehes "Postimees";

3.7.7 koopiad planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid ning vastuväiteid teinud isikutele edastatud kirjadest (sh elektronposti teel edastatud) linnavalitsuse seisukohtade ning avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu aja ja koha teatamise kohta;

3.7.8 planeeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu protokoll;

3.7.9 ära kiri linnavalitsuse otsusest lahendamata jäänud vastuväidete kohta;

3.7.10 ilmumise kuupäevaga varustatud koopia teatest avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes "Postimees";

3.7.11 koopiad linnavalitsuse ja maavanema kirjavahetusest järelevalve läbiviimise kohta;

3.7.12 maavanema heakskiit planeeringule (juhul, kui planeeringule on nõutav järelevalve teostamine);

3.7.13 väljavõtte muudetud üldplaneeringust (koostab linnavalitsus);

3.7.14 linnavalikogu otsus või linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta;

3.7.15 ilmumise kuupäevaga varustatud koopia planeeringu kehtestamise teatest ajalehes "Postimees";

3.7.16 koopiad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt ehitusmääruse § 14 lg 4 p. 3 nimetatud isikutele edastatud kirjadest;

3.7.17 muud planeeringuga seonduvad materjalid.

Märkus: Kursiivis antud materjalide lisamine kausta on nõutav, kui planeeringu menetlemisel on vajalik dokumentides kajastuvate protseduuride läbiviimine. Lihtsustatud korras planeeringute koostamisel lisatakse kausta vastava planeeringu menetlemise protseduure kajastavad dokumendid.

Planeeringu lisade kausta materjalid kogutakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt. Kausta lõplik vormistamine (tiitellehe, sisukorra koostamine, kausta komplekteerimine ja teise eksemplari koostamine) toimub planeeringu koostaja poolt pärast kõikide planeeringu lähtetingimustes nimetatud ja käesolevas juhendis nõutud dokumentide laekumist.

4. Nõuded planeeringute digitaalseks teostamiseks, esitamiseks ja säilitamiseks

4.1 Üldsätted

4.1.1 Käesolev kord määrab kindlaks digitaalselt teostatavate detailplaneeringute teostamise, andmete esitamise nõuded ja säilitamise tingimused Tartu linna haldusterritooriumil.

4.1.2 Planeerimistöid Tartu linna haldusterritooriumil võib teha ainult Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuses registreeritud geolustele. Geodeesia teenistuse poolt registreerimata geolustele koostatud projektid ei kuulu kinnitamisele.

4.2 Tehnilised nõuded

4.2.1 Andmevahetus

4.2.1.1 Planeeringuteenistusele esitatavate detailplaneeringute seletuskiri peab olema formaadis doc või rtf.

4.2.1.2 Planeeringuteenistusele esitatavate planeeringujooniste failiformaadid peavad olema Bentley Microstation.dgn või AutoCad.dwg/dxf ja Adobe Acrobat.pdf.

4.2.1.3 Digitaaljooniste üleandmine andmete kontrollimiseks ja arhiveerimiseks toimub digitaalsel kujul samaaegselt paberikandjal esitatud tööga.

4.2.2 Digitaalselt teostatavate planeeringute andmete failiformaadi, digitaalfailide parameetrid ja digitaalmöödistuse andmete säilitamise kihtide ja värvide jaotuse määrab linnavalitsus kuni Eesti Vabariigi ühtse korra kehtestamiseni järgmiselt:

Digitaalselt esitatavate detailplaneeringute kihtide(levelite) jaotus ja värvid (MicroStation, AutoCad)

KIHT	KIHTIDE JAOTUS
1.	Planeeritava ala piir
2.	Krundi positsioon
3.	Seletavad ja osutavad tekstid
4.	Olemasolev/ säiluv/ renoveeritav ehitis
5.	Planeeritud ehitusala, hoonestusala
6.	Likvideeritav objekt
7.	Ehitusjoon, kohustuslik ehitusjoon, ehituskeeluala
8.	Müravastased/tõkestavad meetmed
9.	Tulemüür
10.	Tänav / ristmiku abs. kõrgus
11.	Planeeritud maakasutus (tabel)
12.	
13.	
14.	Planeeritud kanalisatsioon pruun

15. Planeeritud veetorustik **sinine**
16. Planeeritud soojatorustik **roosa**
17. Planeeritud sidekanalisatsioon **roheline**
18. Planeeritud gaasitrass **kollakaspruun**
19. Planeeritud drenaazitorustik **pruun**
20. Planeeritud kõrgepinge kaabel **punane**
21. Planeeritud madalpingekaabel **punane**
22. Planeeritud sidekaabel **roheline**
23. Planeeritud sadeveekanaliseerimine **pruun**
24. Planeeritud välisvalgustus
25. Planeeritud pumpla, alajaam
26. Planeeritud tuletõrjehüdrant
27. Planeeritud õlipüüdur
- 28.
29. Planeeritud sissepääs krundile
30. Planeeritud tänavaala, sõidutee, teede äärekivid
31. Planeeritud liiklussuunad, teekattemärgistus, sõidurajad
32. Planeeritud väljasõidukeeluala
33. Parkla / rajatav parkla, parkimiskohad
34. Planeeritud jalakäijate liikumissuunad, jalakäijate tänav. orienteeruv jalgrada
35. Planeeritud jalgratta liikumissuunad, jalgrattatee, -rada
36. Planeeritud liinibussi peatus
37. Planeeritud sild, jalakäigusild / jalakäigutunnel
38. Planeeritav raudtee
39. Planeeritud piirded / jäätmemajandus
40. Planeeritav krundipiir (**punane**)
- 41.
42. Säilitatav puu, haljastus
43. Planeeritav puu
44. Planeeritav haljastus_muster_viirutus
45. Veekogu kalda ulatus / ehituskeeluvöönd
- 46.
47. Olemasolev kaitstav looduse üksikobjekt, looduskaitseala piir
48. Olemasolev kinnismälestis või muinsuskaitseala (koos registrinumbriga) ja nende kaitsevööndid, miljööväärtusega hoonestusala piir, miljööväärtuslik hoone.
49. Planeeritav kinnismälestis, või muinsuskaitseala ja nende kaitsevööndite piirid, miljööväärtusega hoonestusala, miljööväärtuslik hoone.
50. Mõõtjooned
51. Planeeritud kaitsevöönd/tsoon
52. Planeeritud teeservituut /muu reaalservituut
53. Planeeritud liiniservituut
54. Puurkaevu kaitsevöönd
55. Planeeringujoonise üldvormistus
56. Olemasoleva olukorra kaardi kirjanurk
57. Põhikaardi kirjanurk

- 58. Planeeritud maakasutuse kaardi kirjanurk
- 59. Tehnovõrkude kaardi kirjanurk
- 60.
- 61.
- 62.
- 63. arvutikasutaja abiinfo, abijooned

4.3 Nõuded planeeringu digitaalse kaardi failidele.

4.3.1 Fail peab olema kahemõõtmeline L-Est 97 koordinaatsüsteemis. Linnaplaneerijatel on õigus vajadusel juurde nõuda 3-mõõtmelist joonist olukorra paremaks visualiseerimiseks.

4.3.2 Planeeritud objektid peavad olema üheselt identifitseeritavad vastavalt tabelis 5.2.2 esitatud nõuetele elementide kihi ja nime järgi.

4.3.3 Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esituses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

4.3.4 Kinnisasja piir peab olema pruuni ja planeeritava krundi piir punast värvi.

4.3.5 DGN faili töökeskkonna alguspunkt ehk Global Origin=21474 836,48 ; 21474 836,48

4.3.6 Autocad'i dwg/dxf fail peab olema konverteeritav MicroStation DGN failiks nii, et konverteerimise käigus säilivad kõik elementide joone ja stiilitüübid vastavalt käesoleva korra lisades toodud nõuetele ja L-Est 97 koordinaatsüsteem. Vajadusel tuleb lisada kasutatud ressursifailid.

4.3.7 Kui kasutatakse geoalust faili osana, mitte referentsfailina, siis peavad planeeringuandmetega levelid olema eristatavad nime / numbriga geoaluse levelitest.

4.3.8 Soovitav on kasutada levelite nimetamisel selgitavaid nimesid (tabel 5.2.2), mitte numbreid.

4.4 Lõppsätted

4.4.1 Digitaalselt teostatav detailplaneering lõpeb graafiliste dokumentide ja aruande üleandmisega linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda nii paberandjal kui ka digitaalsel kujul.

4.4.2 Vigade ilmnemisel esitab tuvastatud valeandmete esitaja omavahendite arvelt uued andmed nii paber- kui ka magnetandjal linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale.

4.4.3 Käesolev kord kehtib kuni Eesti Vabariigi poolt vastava korra kehtestamiseni.