

# Juhend detailplaneeringu koostamiseks

## I. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanel täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned min 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.
2. Digitaalselt allkirjastatud ehitusgeodeetiliste uurimistöde aruanne ja digitaalmõõdistus esitatakse Harku Vallavalitsuse GIS-spetsialistile. Aruanne edastada hiljemalt koos detailplaneeringu eskiislahenduse esitamisega esimesele avalikule arutelule.
3. Geodeetiline alusplaan peab olema ajakohane ning vajadusel tuleb seda uuendada nii füüsilise mõõtmisega maastikul kui tehnovõrkude osas võrguvaldajatega.
4. Nõuded planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete seoste kajastamisele:
  - 1) detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (ruumilise keskkonna analüüsi joonis), mis üksteist täiendavad.
  - 2) detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse planeeritud liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeritavale alale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega;
  - 3) detailplaneeringus esitatakse ruumilise keskkonna analüüsi joonisel algatatud, menetluses olevad ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (NB! Ainult vastava planeeringuala piirjoonega, planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise või kehtestamise akti nimetuse, numbri ja kuupäeva.
  - 4) detailplaneeringus esitatakse detailplaneeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid;
  - 5) detailplaneeringus esitatakse eelmises lõigus märgitud analüüsist tulenev põhjendus detailplaneeringu alale planeeritud lahendusele ja ehitusõigusele.
5. Nõuded olemasoleva olukorra iseloomustusele (tugiplaan ja seletuskirja vastav osa):

- 1) detailplaneeringus näidatakse katastriüksuste piirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
  - 2) tugiplaanil kajastatakse olemasolevat olukorda musta või halli tooniga, kitsendusi ja piiranguid värviliselt ning olemasolevaid katastripiire pruuni tooni joonega.
  - 3) piirangud seotakse mõõtkettidega ning joonis varustatakse leppemärkidega.
  - 4) seletuskirjas kirjeldatakse olemasolevat olukorda planeeritaval alal ja selle lähiümbruses.
6. Nõuded planeeritava ala kruntideks jaotamisele:
- 1) detailplaneeringus näidatakse kruntide piirid (punase jämeda joonega allpool katastripiiri jooni) ja pindalad;
  - 2) detailplaneering peab sisaldama maakasutuse bilansi koondtabelit, kus on märgitud planeeringu algatamise eelne ja kavandatud krundi või maaüksuse (krunt on ehitusõigusega maaüksus) pindalade suhe ning sihtotstarbed.
7. Nõuded kruntide ehitusõigusele:
- 1) detailplaneeringus näidatakse kruntide siht- ja kasutamisotstarbed;
  - 2) hoonete suurim lubatud arv krundil: määratakse detailplaneeringuga, kusjuures hoonestusala määramisel peab olema tagatud normikohane parkimine krundil;
  - 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: määratakse detailplaneeringuga;
  - 4) hoonete suurim lubatud brutopind;
  - 5) hoonete vähim ja suurim lubatud korruselisus;
  - 6) hoonete suurim lubatud kõrgus: määratakse minimaalne ja maksimaalne lubatud hoone kõrgus katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena või näidata kõrguste vahemik ning kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.
8. Nõuded krundi hoonestusala piiritlemisele:
- 1) planeeritud hoonestusala peab olema seotud krundi piiridega.
  - 2) anda lahendus, kuhu ning millistel tingimustel võib lisaks põhihoonete hoonestusaladele rajada abiehitisi (hooneid ja rajatisi).
9. Nõuded teede maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldusele.

#### **Detailplaneering peab lahendama:**

- 1) juurdepääsu planeeritavatele kruntidele avalikult kasutatavalt teelt;
- 2) liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad);
- 3) jalakäijate liikumissuunad;
- 4) juurdepääsu tee kõrgusarvud (vertikaalplaneerimise esialgne lahendus);
- 5) krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastava parkimislahenduse;

- 6) lumekoristusel lume ladustamise kohad kruntidel tagades samas tavapärase liikluse- ja parkimise korralduse;
  - 7) tee või tänava kaitsevööndi ulatuse juhul kui see pole määratud. Määramisel peab põhjendama ulatuse valikut;
  - 8) tee hooldamise (lumekoristus) ja kruntide teenindamise (päästetehnik, prügiveok) lahenduse.
10. Näidata ära vajadus eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramiseks teeseaduses sätestatud korras.
11. Ehitistevahelised kujad peavad olema määratud normatiivdokumentide alusel ja detailplaneering peab sisaldama viidet õiguslikule alusele.
12. Arhitektuurinõuded ehitistele:
- 1) arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
  - 2) detailplaneeringuga määratakse katusekalle ja harjajoon ning vastavate elementide maksimaalsed absoluutse kõrguse väärtused;
  - 3) detailplaneeringuga määratakse hoone välisviimistluse lubatud materjalid ja piirete tüübid;
  - 4) detailplaneeringuga määratakse vajadusel hoone soklijoon ja/või põhikorruse  $\pm 0.00$  absoluutkõrguse suhtes, või antakse nende andmete piirvahemik absoluutkõrguse suhtes. Vajadust võib tingida olemasolev olukord, hooned, naaberhooned vms tingimus.
13. Nõuded säilitatavale ja rajatavale haljastusele ja heakorrale:
- 1) hinnatakse olemasolev kõrghaljastus ja määratakse selle säilitamise vajadus ning kaitse meetmed nii ehituse kui eksploatatsiooni ajaks.
  - 2) Määratakse vajadusel likvideeritavad puud ja rajatava kõrghaljastuse soovituslik paiknemine.
14. Nõuded tehnovõrkude ja –rajatiste asukohale:
- 1) detailplaneeringus esitatakse olemasoleva olukorra iseloomustus;
  - 2) detailplaneeringus esitatakse detailplaneeringu alalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga kooskõlastatult maaomanikega, kelle maaüksuseid läbivad planeeritavad tehnovõrgud ja vastavalt võrguvaldajate kehtivatele tehnilistele tingimustele;
  - 3) detailplaneeringu joonistele kantakse detailplaneeringu alale ning naaberkruntidele jäävad puurkaevud, mille sanitaarkaitseala ulatub planeeritavale alale. Sanitaarkaitseala märgitakse alana, kus majandustegevus on keelatud;
  - 4) detailplaneeringuga määratakse tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus, sealhulgas veevarustus, heitvete ja sadevete kanalisatsioon, elektrivarustus, kütte-, gaasi-, sidevarustus ja välisvalgustus;

- 5) tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad planeeritakse lähtudes kavandatud trasside paigutusest;
  - 6) veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Harku Vallavolikogu 28. juuli 2016 määrusele nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027“ ning piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
  - 7) elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavale tehnilistele tingimustele;
15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:
- 1) jäätmekäitluse korraldamine;
  - 2) planeeringulahenduse realiseerumisega kaasneda võiva keskkonnamõju leevendamine;
  - 3) planeeritava ala heakord;
  - 4) radooniohu vältimine.
16. Detailplaneering peab määrama servituutide ja muude seadustest ning õigusaktidest tulenevate piirangute vajaduse või selle puudumise.
17. Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
18. Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid.
19. Detailplaneering ei käsitle maakasutuse ja ehitamise erinõudeid kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.
20. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.
21. Detailplaneeringus näidatakse seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
22. Detailplaneeringus näidatakse planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
23. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustatakse tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad, kulude kandjad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
24. Detailplaneering koostatakse planeerimisseadusega ning Harku valla ehitismäärusega määratud mahus.
25. Kehtestatud planeering jääb aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning edaspidisele projekteerimisele.

## II. Vormistamine

26. Detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.
27. Detailplaneering peab sisaldama järgmiseid jooniseid:
- 1) asukoha skeem;
  - 2) ruumilise keskkonna analüüsi joonis (olemasoleva piirkonna iseloomustust) kuni M 1:2000 vastavalt punktile 13;
  - 3) tugiplaani (olemasoleva olukorra iseloomustust) M 1:500 vastavalt punktile 14;
  - 4) planeeringu põhijoonist M 1:500 vastavalt punktidele 14 kuni 25;
  - 5) tehnovõrkude planeeringut M 1:500 vastavalt punktile 23;
  - 6) detailplaneeringu lahendust illustreerivat joonis M 1:500.
28. Detailplaneeringu põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel kajastada olemasolevat olukorda musta või tumehallide toonidega ning planeeritavat lahendust värviliselt (v.a. katastriüksuste piirid, mida kujutada tumepruunilt ja olemasolevad kitsendused ning piirangud, mida kujutada värviliselt).
29. Detailplaneeringu kaust köidetakse järgnevas järjestuses:
- 1) tiitelleht;
  - 2) köite sisukord;
  - 3) menetlusedokumentide loetelu (kronoloogilises järjestuses, uuemad dokumendid eespool, dokumendi nimetuse ja kuupäevaga);
  - 4) seletuskiri (iga leht nummerdatud lehekülg/lehekülgi, seletuskirja viimasel lehel märkida seletuskirja koostaja, allkiri ja kuupäev);
  - 5) lisad (alajaotuse esilehel lisade sisukord dokumendi nimetuse ja kuupäevaga). Lisad tuleb nummerdada või märgistada nii, et oleks võimalik kontrollida ja järjestada dokumente;
  - 6) joonised (alajaotuse esilehel kehtivate jooniste nimekiri sisaldades joonise numbrit, nimetust, mastaapi ja kuupäeva);
  - 7) kooskõlastused (jälgida kooskõlastuste kehtivust).
30. Suuremad joonised kui A3 formaadis palume köita kausta koosseisu kiletaskuga (st joonist on võimalik kaustast välja võtta ilma kausta köitest avamata).
31. Tulenevalt arhiivi eripärast on soovitatav esitada detailplaneering pehmete kaantega kartongkaustas. Kausta köitmiseks kasutada tavalist kahe auguga köitmisviisi. Juhul kui kausta koosseis osutub väga mahukaks võib detailplaneeringu esitada kahe kaustana, kus üks sisaldab seletuskirja ja jooniseid ning teine kaust menetlusedokumente, lisasid ja

kooskõlastusi. Kaustas kasutada vahelehti erinevate osade eristamiseks.

32. Detailplaneeringu eskiislahenduses esitatakse lisaks kaustale:

- 1) eraldi joonis soovitatavalt A3 formaadis planeeringualale jäävate kruntide piiridega ning tabeliga, milles on kajastatud kruntide aadressid ja maa sihtotstarbed katastriüksuste liikide kaupa;
- 2) vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.
- 3) tehnovõrkude esialgne lahenduse skeem, mis on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
- 4) Koostatud detailplaneeringu materjalid digitaalselt – et oleks võimalik esitleda materjale dataprojektoriga. Digitaalselt esitatud failid peavad olema selgelt ja arusaadavalt nimetatud ning varustatud kuupäevaga näiteks "2016.03.14\_Seletuskiri" või "2016.03.14\_Põhijoonis" või "2016.03.14\_Tugiplaan. Oluline on faili nimetuses järgida, et järjekord oleks aasta.kuu.päev\_joonise nimetus.

33. Detailplaneering esitatakse Harku Vallavalitsusele menetlemiseks digitaalsel kujul **dwg ja pdf formaadis** ning paber kandjal 1 (ühes) eksemplaris köidetuna (pdf formaadis joonised on vajalikud vajadusel järelprintimise tagamiseks).

34. Enne kehtestamist koostab planeerija detailplaneeringust 1 (üks) identne eksemplari (kaust+CD), originaalkooskõlastustega kaust ja esitab need vallavalitsusele. Tulenevalt arhiivi eripärast on soovitatav esitada detailplaneering pehmete kaantega kartongkaustas. Kausta köitmiseks kasutada tavalist kahe auguga pael/nöör köitmisviisi. Juhul kui kausta koosseis osutub väga mahukaks võib detailplaneeringu esitada kahe kaustana, kus üks sisaldab seletuskirja ja jooniseid ning teine kaust menetlusdokumente, lisasid ja kooskõlastusi.

35. Digitaalselt esitatud failid peavad olema selgelt ja arusaadavalt nimetatud ning varustatud kuupäevaga, ning väljatrüki formaadiga näiteks "2016.03.14\_Seletuskiri" või "2016.03.14\_Põhijoonis" või "2016.03.14\_Tugiplaan. Oluline on faili nimetuses järgida, et järjekord oleks aasta.kuu.päev\_joonise nimetus.

### **III. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

36. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud (ühistu liikmed), õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud, teised puudutatud ja huvitatud isikud ning teeb planeeringu koostamisel koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

#### IV. Detailplaneeringu projekti kooskõlastamise nõuded

37. Detailplaneeringu projekt esitatakse Harku Vallavalitsusele digitaalselt geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja juhendile vastavuse kontrollimiseks ühes eksemplaris (arvestama peab võimaliku vajadusega materjale korrigeerida).
38. Kooskõlastused võetakse paber kandjal või digitaalselt detailplaneeringu vastavale joonisele. Joonistele, millele on antud kooskõlastused ja mis asuvad kooskõlastuste alajaotuses, kirjutada kirjanurga kohale või tembeldada "KOOSKÕLASTUSTE LEHT". Kooskõlastused peavad olema antud loetavalt, joonise puhtale osale (joonise koostamisel arvestada sellega ja reserveerida vastavad pinnad). Kooskõlastus peab sisaldama kooskõlastust, kooskõlastaja nime ja ametinimetust, kuupäeva ja allkirja. Vajadusel võib kooskõlastusele lisada tingimusi, täpsustusi ja märkuseid.
39. Detailplaneeringu kooskõlastuste alajaotuse esimese osana esitatakse kooskõlastuste kokkuvõtte kronoloogilises järjestuses (kooskõlastuste koondtabel, A4 formaadis, 6 veerus, koondtabel nummerdada lehekülj/lehekülgi), kus näidatakse:
- 1) järjekorra number;
  - 2) kooskõlastava asutuse nimi;
  - 3) kooskõlastuse number ja kuupäev, kooskõlastuse kehtivuse aeg lõppkuupäevana;
  - 4) kooskõlastuse täielik tekst jooniselt, kooskõlastaja nimi ja ametinimetus;
  - 5) kooskõlastuse originaali asukoht ja paiknemine detailplaneeringu köites;
  - 6) planeeringu koostaja poolsed vastused/märkused juhul kui kooskõlastus on antud märkuste, tingimuste või täpsustustega.
40. Kooskõlastuste koondtabelis on oluline ära tuua joonistele antud kooskõlastuste täielikud ära kirjad. Kooskõlastused, mis on antud eraldi kirjadega ei ole oma mahu tõttu otstarbekas kooskõlastuste tabelisse kopeerida vaid sellisel juhul viidata kirjale.
41. Kõik kooskõlastustega joonised ja eraldiseisvad kooskõlastuste kirjad tuleb nimetada "kooskõlastuste leht" ja need vastavalt nummerdada.
42. Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

## **V. Detailplaneeringu vormistamise õiguslikud alused**

43. Detailplaneering vormistatakse rahandusministeeriumi poolt välja antud (2013) soovituslike leppemärkide „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ alusel.
44. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” sätestatud korra alusel.
45. Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” alusel.
46. Geodeetiline alusplaan vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrusele nr 32 “Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded”.
47. Topo-geodeetiline uuring ja teostusmõõdistamine vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 22.04.2016 määrusele nr 34 “Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded”.