

Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded

I. Detailplaneeringu lahenduskeemi nõuded

Detailplaneeringu lahenduskeem esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale koos detailplaneeringu algatamise taotlusega (kättesaadav Pärnu linna kodulehel: <http://www.parnu.ee>); maa-ala plaanil paber kandjal ja võimalusel ka elektroonselt (pdf-formaat).

Detailplaneeringu lahenduskeemis näidata:

- krundijaotus;
- krundi kasutamise sihtotstarbed (mis otstarbelist hoonestust planeeritakse);
- orienteeruvad hoonestusalad;
- kavandatava hoonestuse kõrgus.

Vajadusel esitada:

- muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid;
- illustreerivad materjalid (perspektiivvaated, fotod asukohast vms);
- kokkuvõtlik seletuskiri, milles selgitatakse lahti lahenduskeemil esitatut, kirjeldatakse, mida planeeritakse ning põhjendatakse detailplaneeringu algatamise soovi. Esitada linnaehituslikud põhjendused.

Ruumilise planeerimise komisjonil on enne detailplaneeringu algatamist vajadusel õigus nõuda täiendavaid materjale (nt muinsuskaitseala, looduskaitseala vms juhul).

II. Detailplaneeringu eskiislahenduse nõuded

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada kehtival L-EST 97 koordinaatsüsteemis digitaalselt mõõdistatud Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna geodeesiateenistuse poolt kontrollitud ja väljastatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1 : 500 (edaspidi geoalus) Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale paber kandjal ja digitaalsel andmekandjal pdf formaadis ühes eksemplaris, selliselt, et oleks võimalik vajadusel korraldada avalikku eskiisi tutvustamist.

Joonised vormistatakse reeglina mõõtkavas 1:500. Teatud juhtudel on võimalik ka vormistus mõõtkavas 1:1000 või teistsugune mõõtkava ülevaatlike plaanide jaoks.

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast on võimalik saada alusplaan mõõtkavas 1:2000.

Detailplaneeringu eskiislahenduse koosseisus on:

- 1) tiitelleht, kus näidata planeeringu pealkiri, algatamise ettepaneku tegija, planeeringu koostaja, eskiislahenduse kohalikule omavalitsusele esitamise kuupäev;
- 2) seletuskiri, milles on kirjeldatud, selgitatud ja põhjendatud planeeringulahendust ja valikuid
- 3) vajadusel planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi (edaspidi linnaehituslik analüüs) joonis ja seletus;

3.1) Linnaehituslik analüüs vormistada vabalt valitud enamkasutatavas mõõtkavas sõltuvalt planeeritava ala ja selle kontaktvööndi suuruselt. Analüüsi vajadus ja maht määratakse iga planeeringu puhul eraldi.

3.2) Linnaehituslikule analüüsile kanda:

- planeeritava maa-ala ning selle kontaktvööndi piir;
- planeeritava maa-ala kontaktvööndis paiknevate algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute piirid, numbrid ja nimetused;
- lähiümbruse tänavavõrgustik koos liiklusskeemiga, kergliikluse põhiliste liikumissuundadega, ühistranspordipeatustega jms.
- üldkasutatavad puhkealad ning rohealad;
- kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- olemasolevate hoonete kõrgused (kui see on nõutud);
- kitsendust põhjustavad objektid koos kaitsevööndi ulatusega, vajadusel ka tehnovõrkude (nt kõrgepinge õhuliini) kaitsevööndid.

Vt ka peatükk 'Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid'.

3.3) Linnaehituslik analüüs on vajalik, kui on tegemist muinsuskaitseala või miljööalaga. Linnaehituslikku analüüsi on õigus nõuda, kui tegemist on suure, linnaruumis olulisel kohal paikneva alaga, planeeritakse uus tänavatevõrk, suures mahus uushoonestust, piirkonna juhtfunktsioonist erineva funktsiooniga hoonestust, kui planeeritava ala naabruses kehtivate detailplaneeringute lahendused võivad mõjutada koostatava planeeringu lahendust. Teatud juhtudel võib analüüs väiksemate planeeringute puhul osutada vajalikuks põhjendamaks planeeringulahendust (piirkonnas traditsiooniline hoonestustihedus, kinnistute suurus, hoonete paiknemine, juurdepääsud jms).

3.4) Linnaehituslik analüüs panna lisamaterjalide toimikusse.

4) vajadusel muinsuskaitse eritingimused, panna lisamaterjalide toimikusse.

5) planeeringu lähteseisukohad (nende olemasolul);

6) joonis nimetusega eskiislahendus, mis sisaldab:

- krundijaotus;
- põhimõttelised hoonestusalad;
- ehitusõigus;
- põhimõtteline liikluse ja parkimise lahendus;
- põhimõtteline haljastuse lahendus;
- põhimõtteline tehnovõrkude lahenduse skeem.

7) mahuline illustratsioon ja/või makett, mille eesmärk on anda ettekujutus, kuidas hoone linnaruumis paikneb, kuidas sobitub keskkonda, mõjutab naaberhoonete valgustingimusi jms. (lisana planeeringu põhikaustas).

III. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise korraldamiseks

Esitada tuleb detailplaneeringu ja detailplaneeringu lisamaterjalide eraldi vormistatud toimikud.

Detailplaneering koosneb tekstiosast (seletuskirjast) ja joonistest (situatsiooniskeem, tugijoonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, illustreeriv joonis, vajadusel täiendavad joonised). Tekstiosal ja joonistel peavad olema kajastatud identsed andmed.

Detailplaneeringu lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

Detailplaneering esitatakse koos kaaskirjaga planeerimisosakonnale kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks üheaegselt paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalsel andmekandjal (CD). Koos planeeringuga esitada lisamaterjalid 1 eks paber kandjal.

Digitaalselt esitada: doc-fail seletuskirjast, sealjuures tiitelleht ja kogu tekstiline osa ühes failis; joonised vector-formaadis MicroStation dgn- või AutoCad 2004 versiooni dwg - formaadis L-EST koordinaatsüsteemis joonisfailidega; joonised pdf-formaadis, illustratiivne materjal pdf-formaadis. Joonisfaili alusena peab olema kasutatud originaalgeoalust. Iga detailplaneeringute kaustas olev joonis peab olema vormistatud eraldi joonisfailina ja vastama täpselt planeeringute kaustas esitatud joonistele. Failide nimetusse kirjutada: detailplaneeringu nimi, joonise nimetus (nt Pärnu tn 1 kinnistu dp, tugijoonis).

IV. Detailplaneeringu koosseis

(1) Tiitelleht

Tiitellehele tuleb kanda:

- detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamise haldusaktile (korraldusele, otsusele);
- juhul, kui planeeringuala asub riiklikul muinsuskaitsealal või kaitsevööndis või alal asub mälestis, kirjutatakse ka see tiitellehele (sh registri nr).
- töö number;
- planeerija ja ettepaneku tegija / omaniku nimi ning allkirjad;
- planeerija logo (olemasolul) postiaadress, telefon ja e-posti aadress;
- töö esitamise aeg, koht (tiitellehel all keskel);
- leheküljed tuleb nummerdada, loendust alustada tiitellehest (ilma numbrita).

(2) Sisukord

Sisukorras tuleb anda seletuskirja peatükkide ja kõikide planeeringu koosseisus olevate muude materjalide ning jooniste nimetused koos viitega lehekülje numbrile.

(3) Seletuskiri

Detailplaneeringu seletuskiri peab olema selge ja konkreetne ning sisaldama vaid seda, mida saab ja on vajalik kehtestada.

Planeeringuga esitatavad nõuded on soovitatav anda tabeli kujul (nt ehitusõigus, arhitektuursed tingimused jm).

Kirjastiil valida Arial või Times New Roman, suurus 11-12. Seletuskiri peab olema koostatud lehtedel ühepoolsest.

Seletuskirja punktide järjestus peab olema sarnane käesolevas juhendmaterjalis tooduga.

Peatükid koostatakse ja pealkirjastatakse lähtuvalt detailplaneeringu spetsiifikast.

Vajadusel anda seletuskirja peatükkides viide konkreetsele joonisele, kus kirjeldatud info on kajastatud.

Seletuskirjas tuleb kirjeldada:

1.1) Detailplaneeringu koostamise alused

Peatükis peab olema ära toodud erinevate dokumentide ja tööde loetelu, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse või mis on detailplaneeringu lahenduse koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud. Viidata nimetatud tööde või dokumentide täpsele asukohale (leheküljenumber, dokumendi number lisamaterjalide toimikus), juhul kui peetakse vajalikuks planeeringu juurde lisada mõni töö, dokument või väljavõte nendest.

Kirjas peab olema:

- planeeritava maa-ala asukoht (aadress, linnaosa, asukoha kirjeldus ümbritsevate tänavate vm olulise kaudu). Kaasaegne linnaplaan on saadaval Pärnu linna kodulehel (<http://www.parnu.ee/>);
- planeeringu koostamise aluseks olev haldusakt (Linnavalitsuse korraldus või Linnavolikogu otsus). Märkida ära ka korralduse / otsuse nr ja kuupäev;
- olemasolul detailplaneeringu lähteseisukohad;
- viide dokumentatsioonile (nt kirjad, allkirjadega joonised, koostöö kirjeldus), mis tõendavad tehtud koostööd vastavalt Planeerimisseadus §16-le;
- kehtiv geoalus, töö teostaja, töö number, plaani koostamise aeg.

Anda detailplaneeringu lahenduse koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde või dokumentide nimetuste loetelu, milleks võivad olla näiteks:

- varem koostatud hoonete või planeeringu muinsuskaitsealased eritingimused;
- arheoloogiliste tööde aruanne;
- planeeritaval maa-alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd;
- vajumisvaatluste ja vajumisuuringute materjalid;
- olemasolev maastikuhoolduskava;
- erinevad konkreetse detailplaneeringu aluseks olevad keskkonnaseisundi uuringud ja analüüsid või piirkonna kohta tehtud üldised keskkonnaseisundi uuringud ja analüüsid;
- keskkonnamõju strateegiline hindamine või keskkonnamõju eksperthinnang;
- hoonestusõiguse lepingud hoonestusõigusega koormatud maa planeerimise puhul;
- servituudid, kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, isikliku kasutamiseõiguse lepingud;
- varem läbi viidud arhitektuurivõistluse töö, mis on planeeringulahenduse aluseks;
- alal kehtiv üldplaneering, detailplaneering, planeeritava alaga külgnevatel aladel või vahetus läheduses kehtivad detailplaneeringud;
- erinevad ajalugu puudutavad materjalid (kaardid, fotod jms);
- erinevad normid ja standardid;
- maastikuanalüüs, linnaehituslik analüüs;
- hoonestuse väärtushinnanguline analüüs;
- kaitsealused objektid (hooned, looduskaitseobjektid);
- planeeringu koostamisel arvesse võetud arengukavad (nt Pärnu linna transpordi arengukava, Pärnu linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava jm);
- erinevad seadused;
- muud võimalikud materjalid.

Nimetatud materjalid tuleb detailplaneeringu alusena välja tuua ainult sellisel juhul, kui neid on realselt aluseks võetud.

1.2) Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringus tuleb sõnastada selle eesmärk ja ülesanded. Peatüki alguses tuleb selgelt sõnastada põhiline eesmärk, miks detailplaneering algatati. Loetletakse teemad, mida planeering käsitleb.

Näiteks:

- uue elu-, äri-, tootmispiirkonna kavandamine;
- uue infrastruktuuriobjekti (sadama, tänava, silla vms) kavandamine jms.

1.3) Olemasoleva olukorra kirjeldus

Peatükis kirjeldatakse planeeritavat ala. Eesmärk on luua üldine arusaadav pilt planeeritavast alast ja selle seostest ümbritseva linnaga. Peatükk jaguneb erinevateks

alapunktideks. Peatükki lisatakse ka fotod olulistest vaatepunktidest. Sõltuvalt fotode hulgast paigutatakse need teksti juurde või viitega lisamaterjalide toimikusse.

1.3.1) Planeeritava ala asukoht

Kirjeldatakse planeeritava ala asukohta linnas, kaugusi olulisematest linnapiirkondadest (keskus, meri, jõgi, tähtsamad ühiskondlikud asutused, logistilised sõlmpunktid vms). Kirjeldus peab olema võimalikult selge, asjakohane ja konkreetne ilma liigsete ilustusteta.

1.3.2) Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Alustada tuleb olulisematest struktuursetest teguritest, mis annavad piirkonnale põhilise karakteri või mõjutavad selle keskkonda ning seejärel kirjeldada olulisuselt järgnevaid omadusi.

Iseloomulikud tegurid võivad olla tähtsamad inimeste ja autode liikumissuunad, sõlmpunktid, (liiklus-)ohtlikud kohad, bussipeatused. Suuremate planeeritavate alade puhul, mis hõlmavad ka linnatänavaid, tuleb välja tuua ka viimased andmed tänavate liikluskormuse kohta või põhjalikum kirjeldus olemasolevast liiklussituatsioonist ja probleemidest..

Sõltuvalt planeeritavast alast, selle asukohast ja suuruselt lähtuvalt võivad peatükis kirjeldamist leida ka: planeeritavale alale või planeeritavalt alalt avanevad huvitavad või olulised vaatesuunad, -sektorid, omapärased objektid (hooned, piirded, puud, väikevormid vms), huvitavad linnavaated või looduskaunid vaated, planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad kaitsealused objektid, ilmastikust või aastaegadest tulenevad olukorrad (päikese langemine, tuulekoridorid vms), lähedal asuvad müraallikad (tänavad, tootmisobjektid vms).

Iseloomustada tuleks ka olemasolevat elukeskkonda (nt rahulik, lärmakas, avatud, suletud, üksluine, vaheldusrikas jne).

Vajadusel tuua eraldi loeteluna (tabelina) välja piirkonna positiivsed ja negatiivsed tegurid jaotatuna kahte tulpa (positiivsed nt läheduses olevad korras haljasalad, negatiivsed nt ühistranspordiliinide puudumine lähipiirkonnas vms).

Eelpooltoodud kirjeldus on vajalik suurema ja/või linnaehituslikult olulise ala planeeringu puhul, väikese (nt juba väljakujunenud piirkonnas ühte kinnistut haarava) planeeringu puhul võib üldine iseloomustus ja linnaehituslike mõjutegurite kirjeldus jääda lakoonilisemaks.

1.3.3) Maakasutus ja hoonestus

Anda ülevaade planeeringuala maakasutusest, ehitusõigusest ja seal paiknevast hoonestusest (hoonete kasutusotstarve ja arhitektuur). Kirjeldada maakasutussihotstarbeid. Vajadusel anda hinnang hoonestuse seisukorrale.

1.3.4) Haljastus, liiklus

Anda ülevaade planeeritava ala haljastusest. Tuua välja kõrghaljastuse osakaal. Vajadusel anda ülevaade kõrghaljastuse liigilisest koosseisust ja haljastuslikust ning tervislikust hinnangust. Kajastada liikluskorralduse põhimõtteid, juurdepääse, kergliiklust jne.

1.3.5) Tehnovõrgud

Peatükis kirjeldada, kuidas paiknevad tehnovõrgud ka planeeritava ala kontaktalal kuni ühenduspunktideni. Anda ülevaade tehnovõrkude olukorrast.

Vajadusel lisatakse lisapeatükke (nt tänavad ja liikluskorraldus, kehtivad piirangud, keskkonnatingimused, geoloogiline ehitus jms).

Juhul, kui on nõutud **keskkonnatingimuste** peatükk tuleb seletuskirjas esitada planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade. Ülevaates tuleb nende olemasolul kirjeldada planeeritava maa-ala ja lähiümbruse saasteallikaid (nt lokaalkatlamajad, kütusemahutid, tanklad, tööstusettevõtted jm) ja nende võimalikku mõju, looduskeskkonda (nt kaitstavad looduse üksikobjektid, põhjavesi, pinnavesi, vääriselupaigad jm) ja loodusressursside kasutamist, tehnovõrkude ja –rajatiste seisukorda ning piirkonna üldist heakorda.

1.4) Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Peatükis kirjeldada, kuidas näeb piirkonna arengut kehtiv Pärnu linna üldplaneering. Peatükis kirjeldatakse üldplaneeringukohast maakasutust, üldtingimusi piirkonna arenguks jm olulist. Vajadusel kirjeldatakse ka tulevikus ette tulla võivaid olulisemaid arengumuudatusi.

Kui samale maa-alale on varem kehtestatud detailplaneering(ud), kirjeldatakse peatükis selle põhilahendust.

1.5) Detailplaneeringuga kavandatav

1.5.1) Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Juhul, kui detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekuid, tuleb need detailplaneeringus eraldi välja tuua. Kui kavandatuga ei muudeta üldplaneeringut, tuleb ka seda nimetada.

Üldplaneeringu muutmise põhjenduse koostamisel tuleb läbi mõelda, arvestada ja kirjeldada soovitatavate muudatuste vajalikkust, proportsionaalsust ja sobivust, mille poolest muudatusettepanek on linnakeskkonnas aktsepteeritav. Oluline on analüüsida kavandatud muudatuse mõju linnaruumis.

Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Väljavõtte üldplaneeringu joonisest ja seletuskirjast lisada planeeringu lisamaterjalide toimikusse.

Samal maa-alal kehtiva planeeringu täieliku või osalise kehtetuks tunnistamise vajadusel lisada kehtiva planeeringu nimetus, kehtestamise otsus ja kehtetuks tunnistamise põhjendus.

1.5.2) Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Juhul, kui planeeringuga nähakse ette kinnistu jagamine, uute kruntide moodustamine ja/või olemasolevate kinnistupiiride muutmine, anda seletuskirjas krundistruktuuri moodustamise või muutmise põhimõtete kirjeldus.

Kruntimise põhimõtted võib suuremahulise planeeringu puhul esitada tabeli kujul.

1.5.3) Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Kavandatud kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused anda tabeli kujul positsioonide kaupa. Tabeli võib esitada seletuskirjas või põhijoonisel.

Lubatud on erinevad tingimused (ehitusõigus, arhitektuursed tingimused, haljastus, parkimiskohtade arvutus, servituutide vajadus vm) esitada ühes tabelis.

Tabeli kujundus on vabalt valitav. Vajadusel võib tabelisse lisada täpsustavaid andmeid või planeeringu spetsiifikast lähtuvaid lisaandmeid.

Kui planeering näeb ette üldplaneeringu muutmise, lisada ka planeeritav üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve.

Krundi kasutamise sihtotstarbeid võib olla mitu. Nende osakaalud anda vahemikuna (näiteks kuni 4 korteriga korterelamu maa 60-80% EK ja büroohoone ja kaubandus-toitlustus- ja teenindushoone maa 20-40% BT). Krundi kasutamise sihtotstarve tuleb anda piisavalt täpne. Kui ei ole võimalik või otstarbekas väga täpset krundi kasutamise sihtotstarvet määrata (väljakujunemata piirkonnad), tuleb anda üldisem sihtotstarve, näiteks tootmine, haljasalad vm.

Sotsiaalselt tundlike funktsioonide (nt kasiino, ööklubi, müra tekitav tootmine vm) planeerimisel tuleb detailplaneeringus täpselt sõnastada, mida planeeritakse (nt kasiino planeerimisel ei piisa määratlusest: teenindusasutuste maa).

Detailplaneering võib teatud funktsioone ka välistada.

Krundi kasutamise sihtotstarve antakse hoonete kasutamise järgi. Teenindavad funktsioonid (nt parkimine, haljastus vm) kuuluvad krundi kasutamise sihtotstarbe hulka, mitte ei määrata neile eraldi %.

Detailplaneeringus võib tuua eraldi välja lisaks suurimale ehitusalusele pinnale ka rõdude-terrasside (mitte hoone)aluse pinna. Niisugusel juhul võib olla võimalik üldplaneeringuga lubatud täisehitus % suurendamine (elamumaa puhul).

Detailplaneeringus peab olema kirja pandud, kas ja kuhu (nt väljapoole hoonestusala) on lubatud püstitada kuni 20 m² ehitisi (vastavalt Ehitusseaduse §16 lg 6).

Arhitektuursete tingimuste tabelis kajastada ka olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus. Arhitektuursete tingimuste spetsiifika ja täpsus sõltub planeeringuala asukohast.

Arhitektuursete tingimuste andmisel on oluline järgida asjaolu, et ei seataks põhjendamatult täpseid või liialt üldisi arhitektuurseid tingimusi. Lähtuda tuleb linnaehituslikust kontekstist (linnaehituslik analüüs). Oluline on selgelt väljendada, missugune tingimus on kohustuslik, missugune soovituslik.

Arhitektuursed tingimused:

- hoonete maksimaalne korruselisus, sealjuures maapealne / maa-alune (maa-alune ' - 'märgiga), kus maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui vähemalt 2/3 korruse kõrgusest jääb maapinnast kõrgemale.
- minimaalne tulepüsivusklass;
- erinevad piirangud;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- katusetüübid, katusekalded või katusekallete vahemik, materjal, harja suund (joonisel);
- lubatud suurim korterite arv;
- välisviimistluse materjalid;
- piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- rõdud, terrassid;
- kaitsealuste alade või objektidega või miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimustega seonduv.

Lubatud on teatud materjale või lahendusi ka välistada.

Planeeringuga tuleb sätestada nõue, et arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Kaitsealuse objekti puhul anda viide kasutamistingimusi kehtestavale seadusele või dokumendile, koostatud muinsuskaitse eritingimustele või nende koostamise vajadusele. Detailplaneeringuga võib kehtestada muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõude üksikobjektile või alale. Juhul, kui juba koostatud muinsuskaitse eritingimused on

detailplaneeringu aluseks, tuleb käesolevas peatükis kirjeldada eritingimustest tulenevaid arhitektuurseid tingimusi.

Vajadusel sätestada arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus ja tingimused (kutsutud või avalik võistlus).

Vajadusel võib sätestada arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste koostamise nõude (vastavalt Ehitusseaduse §19 lg1 p1).

Käsitleda tuleb vajadusel ka võimalikke müra tõkestamise abinõusid.

Tabelis kajastatavad andmed (ehitusõigus, arhitektuursed tingimused, parkimine, haljastus jne) näideks:

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 2, Linna tn 2</i>
krundi suurus	<i>2000 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitusalune pind m ² / täisehituse %	<i>500 m² / 25%</i>
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %*	<i>90-100% ridaelamu maa ER (kuni 10 korterit), 0-10% majutushoone maa BM</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamumaa EE / ärimaa Ä</i>
hoonete maksimaalne kõrgus (m) põhihoone/ abi(kõrval)hoone (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast ümbritsevast maapinnast)	<i>12 m põhihoone / 4 m abi(kõrval)hoone</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+6.00 m /+ 6.30 m</i>
hoonete vähim - suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	<i>1-2 / -1</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1 / 1</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>TP3 põhihoonel, TP3 abi(kõrval)hoonel</i>
piirangud	<i>Kasutusvaldus on seatud elektrivõrgu valdaja kasuks</i>
kuni 20 m ² väikeehitised (ehitusseaduse §16 lg 6)	<i>lubatud hoonestusala sees (tk) või lubatud hoonestusalast väljaspool (tk) või ei ole lubatud</i>
haljastus	<i>osakaal 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>10; 17</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (30° – 45°), harja suund paralleelne tänavaga (tänavapoolse krundipiiriga). Katusekatte materjal: valtsplekk, valtsprofülplekk. Avatäited: puidust. Akende puhul kasutada vähemalt tühte jaotust. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi.</i>

	<i>Piirded: kõrgus maks 1,2 m. Piirded kavandada puidust arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe. Piirdeid võib kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus sarnane piirdega.</i>
--	--

*Erinevate sihtotstarvete osakaalud anda 5% täpsusega. Soovituslikud krundi kasutamise sihtotstarvete tähised on lisatud käesolevale juhendmaterjalile.

1.5.4) Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Seletuskirjas anda krundi haljastuse ja heakorrastamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus.

Haljastuse põhimõtted, sh kõrg- ja madalhaljastuse osakaalu võib anda positsioonide kaupa tabelina. Pereelamumaa (elamu kuni kahele perele) planeerimise puhul haljastuse osakaalu näitamine ei ole tingimata vajalik.

Juhul, kui nähakse ette puude likvideerimine, asendusistutus, on vajalik koostöö Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga. Seletuskirja panna kirja koostöö tulemus – saavutatud kokkulepped.

Teatud juhtudel võib piirduda üldisema seisukohaga (nt krunt haljastatakse omaniku poolt või haljastusprojekt esitada ehitusprojekti mahus vms).

Kirjeldada planeeritavaid piirdeid (materjal, kõrgus, läbipaistvus). Kui on oluline, et krundi piiraks haljaspiire, siis tuleb see eraldi välja tuua.

Juhul, kui on nõutud mõne vajaliku uuringu läbiviimine, tuleb see teostada ja materjalid esitada planeeringu lisamaterjalide toimikus.

Vajadusel kirjutada detailplaneeringusse nõue lahendada maa-ala kujundus eraldi projektiga.

Kui planeeritakse suuremat avalikku ala, siis on oluline anda infot ka linnadisaini kohta.

Avaliku linnaruumi kavandamisel tuleb arvestada, kuhu kavandatakse pingid, millise viimistlusega need soovitatavalt peaksid olema, kus on prügikastid, mänguväljakud, kuidas eraldatakse üksteisest jalakäijate-kergliikluse ala ning autotee jms. Kirjeldada võimalikke kasutatavaid materjale.

1.5.5) Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel arvestada kehtivat standardit linnatänavate kohta.

Nimetatud normi kohaselt kuulub Pärnu linn II klassi, millega arvestatakse liikluse planeerimisel. II klassi linn on suur keskus, mis teenindab mitut maakonda, elanike arv koos tagamaaga 80 – 200 tuhat elanikku.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada Pärnu linna transpordi arengukava põhimõtetega.

Kirjeldada võimalikke liiklusohutuse tagamise ja liikluse rahustamise võtteid planeeringualal (tänavatevõrk, teetõkised jm), samuti seda, kuidas muutub liikluskoormus detailplaneeringu rakendamisel.

Seletuskirjas anda lühike ülevaade joonisel antud liiklus- ja parkimiskorraldusest ning viidata joonisele, kus tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud. Igale krundile näha ette juurdepääs tänavalt.

Parkimiskohtade arvutus anda tabelina, kus on näidatud normidekohane parkimiskohtade arv nii autodele kui ka vajadusel jalgratastele.

Parkimisarvutuse tabeli näide.

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (korter, brutopinna m ²)	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
Pos 2	Korterelamu	5,4	6x0,9=5,4	6
Planeeritud maa-alal kokku				

Määrata maksimaalne parkimiskohtade arv krundil, nõuetekohaste kohtade vajakajäämisel kirjeldada kompenseerimisvõimalusi.

Kirjeldada tuleb ka seda, kuidas parkla on liigendatud ja milliseid materjale kasutatakse. Detailplaneeringus tuleb määrata tänavate ja kergliiklusteede ligikaudsed asukohad ja parameetrid, samuti jalgrattaparklate asukohad, kirjeldada võimalikke kasutatavaid materjale. Vajadusel arvestada ja kirjeldada lumevallitamise vajadust ja võimalusi. Vajadusel tuleb anda nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks ja arvestada universaalse disaini¹ põhimõtetega.

1.5.6) Tehnovõrgud- ja rajatised

Seletuskirjas viidata tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustele, mille alusel ehitiste tehnovarustuse tagamiseks on tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad määratud. Nii ametkondade tehnilistes tingimustes kui kooskõlastamisel seatud nõuded / tingimused kanda planeeringu seletuskirja ja anda viide kooskõlastuskirjale või samalaadsele dokumendile.

Vajadusel tuua välja võimalikud tehnovõrkudega varustamise variandid.

Otstarbekas on lähtuda põhimõttest, et kõik mitme krundi kasutuseks planeeritavad tehnovõrgud ja -rajatised jääksid teede ja tänavate kinnistutele. Juhul, kui tehnovõrgud läbivad krunte, viidata krundivaldajate nõusolekutele selle kohta (nõusolekud lisada planeeringu lisamaterjalide toimikusse). Tänavavalgustus lahendatakse tänavava maa-alal. Kirjeldada vertikaalplaneerimise üldpõhimõtteid, sh olemasolevaid ja kavandatavaid maapinna kõrgusmärke nii hoonestusalal kui ka väljaspool seda, anda sademe- ja dreneaživee ärajuhtimise kirjeldus, välistada tuleb valguga vee hulga suurenemist naaberkruntidele. Vajadusel koostada vertikaalplaneerimise joonis samakõrgusjoontega. Seletuskirjas (loetavuse korral ka joonisel) fikseeritakse tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatused ja nende määramise alused ning antakse viide vastavale joonisele. Juhul, kui tehnovõrgu ühenduskoht jääb väljapoole planeeringuala, näidatakse see eraldi joonisel (nt kontaktvööndi skeem).

Peatükis käsitletakse ja seletuskirjas vormistatakse eraldi alapeatükkidena:

- **veevarustus;**
- **reovee kanalisatsioon;**
- **sademevete kanalisatsioon;**
- **gaasivarustus;**
- **elektrivarustus;**

¹ **universaalne disain** on toodete ja keskkonna kujundamine selliselt, et seda saaksid kasutada kõik inimesed, nii suurel määral kui võimalik, ilma vajaduseta kohaldamise või erilahenduste järele.

Universaalse disaini rakendamise peamine eesmärk on tagada võrdsed võimalused ning võrdne ühiskonnas osalemine neile inimestele, kes on piiratud toimetulekuvõimega, eemaldades olemasolevad tõkked ning takistades uute tõkete tekkimist. Kui puuetega inimestele on ligipääsetavuse küsimust võimalik lahendada erimeetmetega, siis universaalse disaini puhul peab lahendus vastama kõikide kasutajate vajadustele.

- soojusvarustus;
- sidevarustus;
- vertikaalplaneerimine;
- välisvalgustus;
- vajadusel kaldakindlustused, tuletõrje veevarustus vm.

1.5.7) Tuleohutuse tagamine

Sätetada nõue, et projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele.

Kirjeldatakse kas hoonete planeerimisel on tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue. Kui kuja nõue pole täidetud, siis selgitatakse, mis on ette võetud tuleleviku tõkestamiseks (tuletõkkesein, tulemüür). Hoonete/ hoonetusala vahelised kaugused peavad joonistel olema selgelt eristatavad. Juhul kui kuja nõuet ei ole võimalik täita, siis peab olema joonisel näidatud tulemüüri/ tuletõkkeseina asukoht koos tulepüsivusajaga.

Kirjeldada, kuidas on tagatud päästeautode juurdepääs ning kus on tuletõrjehüdrantide asukohad (võib olla ka veevarustuse juures). Seletuskirjas tuuakse välja, kui palju on planeeritava hoonestuse veevajadus l/s ja m³/h, mitme tunni jooksul tuleb kustutusvesi tagada, veevõtukohta kasutusraadius ja mis liiki veevõtukohtaga on tegemist (looduslik/ tehnik/ mahuti). Joonisel näidatakse veevõtukohta asukoht ja juurdepääs sellele.

Olemasoleva veevõtukohta puhul peab selguma, kas veevõtukoht vastab hetkel kehtivatele nõuetele või see viiakse vastavusse kehtivate nõuetega (lisada kirjeldus, mida tuleb muuta olemasoleva veevõtukohta puhul). Juhul kui planeeritakse uus veevõtukoht, siis tuleb planeeringu seletuskirjas fikseerida tingimus, et arendaja saab taotleda ehitiste kasutusloa alles pärast seda, kui päästkeskus on veevõtukohta kasutusloa kooskõlastanud.

1.5.8) Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu lahenduse koostamisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele. Meetmed ja nõuded on välja toodud kehtivas standardis.

Tuua välja erinevad planeeringulised aspektid, mis on kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks olulised ning kuidas neid detailplaneeringus rakendatakse (nt hoonete paigutus, läbipääsud, piirded, valgustus, suuremate alade jaotamine väiksemateks osadeks, eri funktsioonide põimumine, avalikult kasutatava ruumi jälgitavus jms).

1.5.9) Keskkonnatingimused

Tingimuste seadmisel peab arvestama planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonna eripäraga ja väljakujunenud tavadega, üldplaneeringus jt arengudokumentides kavandatud eesmärkide ja sätestatud tingimustega.

Peatükis tuleb hinnata planeeringu rakendamise võimalikku kaasnevat keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Juhul, kui detailplaneeringu aluseks on tehtud mõni keskkonnatingimusi puudutav töö (nt keskkonnamõju strateegiline hindamine vm), antakse selles peatükis tööle tuginevad keskkonnatingimused koos lühikeste antud tööst tulenevate põhjendustega.

Vajaduse korral määrata täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute koostamise vajadus.

Kui planeeritav ala asub üleujutusohuga alal, peab seletuskirjast selguma, milliseid abinõusid kavandatakse hoonete kaitseks. Üleujutusohust tingitult on soovitat

üleujutatavatel aladel määrata uushoonestuse eluruumide põranda kõrgus ± 0.00 vähemalt +3.00 m abs ja vajadusel muude vajalike meetmete rakendamine.

Määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale. Planeeringuga võib põhjendatud vajaduse korral seada tingimusi hoone energiatõhususe kohta (nt asend, päikesepatareide paigaldamine katusemaastikul, energiatõhususe klass jne) ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete kohta.

Seletuskirjas anda vajadusel ülevaade planeeritaval maa-alal tekkivatest jäätmetest ja määrata tekkivate jäätmete käitlemise põhimõtted.

Vajadusel planeerida taaskasutatavate jäätmete kogumise kohad (anda viide joonisele, kus need on kajastatud). Elamualadel nähakse ette maa-alad liigiti kogutavate jäätmete konteinerite/ jäätmemajade paigaldamiseks. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitletakse olmejätmetest eraldi.

Vastavalt planeeringuala asukohale käsitletakse ja analüüsitakse täpsemalt järgmisi väärtuslikke objekte ja alasid:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- miljööväärtuslikud alad;
- roheline võrgustik;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, veekogude kaldaalad jne.

Analüüsi tulemusena antakse tingimised planeeringualal olevate väärtuste säilimiseks, kasutamiseks ja eksponeerimiseks.

Kirjeldatakse planeeringu rakendamisega võimalikku kaasnevat kahjulikku keskkonnamõju (mõju looduskeskkonnale, kultuuriväärtustele ja inimese tervisele):

- vee, pinnase või õhu saastatus;
- jäätmete;
- müra;
- vibratsioon;
- valgustingimuste muutumine sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumine planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt;
- soojus;
- kiirgus;
- lõhn;
- maalihkeoht, rüsi jää oht;
- üleujutusohu.

1.5.10) Piirangud

Nimetatud peatükki koondatakse alapeatükkidena erinevad planeeritaval alal kehtivad piirangud.

Võimalikud käsitlemist leidvad teemad:

- **Servituudid**

Seletuskirjas nimetada ja vajadusel põhjendada servituutide määramise vajadust.

Nimetada, kelle kasuks servituudi vajadus määratakse. Anda viide millisel joonisel servituutide vajadus kajastatud on. Kui lahenduses nähakse ette servituudialad väljaspool planeeringuala, siis tuleb seletuskirjas anda viide, kus on sellekohane krundiomaniku nõusolek.

- **Tehnovõrkude kaitsevööndid**

Arvestada tehnovõrkude ja –rajatistega (elektripaigaldised jm) seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavast õigusaktist. Vajadusel anda viide kirjeldustele p 1.5.6

- **Teede kaitsevööndid**

Vajadusel määrata tänava kaitsevöönd lähtuvalt Teeseadusest.

Arvestada raudteekaitsevööndiga ning muude raudteeseadusest tulenevate kitsendustega, kui planeeritavale maa-alale jääb raudtee või raudteekaitsevöönd.

- **Geodeetilised märgid**

Kirjeldada asukohta, kui planeeritavale maa-alale jääb riikliku kaitse all olev geodeetiline märk. Näha ette märgi kaitsevöönd läbimõõduga 6 m, märgi säilitamise tingimused ja nähtavuse tagamine märkide vahel. Kui märki ei ole võimalik säilitada, näha ette märgi taastamine.

Planeeringusse kirjutada nõue, mille kohaselt kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendatakse koostöös planeerimisosakonnaga.

- **Looduskaitse ja kallasrajad**

Arvestada Looduskaitseadusest tulenevate kitsenduste ning erisustega, kui planeeritavale maa-alale jääb kaitstav loodusobjekt või selle kaitsevöönd või kui planeeritavale maa-alale jääb veekogu rand või kallas. Arvestada kaitstava loodusobjekti kaitsekorda määrava kaitse-eeskirjaga ning kaitsekorralduskavaga selle olemasolul.

Arvestada kallasrajaga lähtuvalt Veeseadusest, kui planeeritavale maa-alale jääb avalik või avalikult kasutatav veekogu või selle kallasrada.

- **Muinsuskaitse**

Viidata Muinsuskaitseadusest tulenevatele kitsendustele, kui planeeritavale maa-alale jääb mälestis, mälestise kaitsevöönd, muinsuskaitseala või muinsuskaitseala kaitsevöönd. Mälestise puhul arvestada kaitsekohustise teatisega, muinsuskaitseala puhul arvestada muinsuskaitseala põhimäärusega.

Kaitsealusele hoonetele seotud arhitektuurseid piiranguid kirjeldatakse peatükis

´ Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused ´.

Anda detailplaneeringus kaitsealuste objektide loetelu ja iga kaitsealuse objekti registrinumber.

- **Miljööväärtuslikud hoonestusalad**

Viidata kitsendustele, kui planeeritavale maa-alale jääb miljööväärtuslik ala.

Miljööväärtusliku piirkonna hoonetele seotud arhitektuurseid piiranguid kirjeldatakse peatükis ´ Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused ´.

- **Üldplaneeringukohased piirangud**

Sii kuuluvad nt ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, lennuvälja kaitsetsoon ja muud võimalikud kitsendused (sõltuvalt planeeringu spetsiifikast).

- **Muud võimalikud piirangud**

Näidata kitsenduste puhul kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid) ja kitsenduse ulatus; anda viide kasutamistingimused kehtestavale seadusele, muudele õigusaktidele (kaitse-eeskirjad, põhimäärused) ja dokumentidele (kaitsekohustise teatis, kaitsekorralduskava).

Teha vajadusel ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks või objektide kaitse alla võtmiseks. Tuua välja riigi-kaitsealused maa-alad ja objektid.

Kõikide kitsenduste puhul anda viide joonisele, kus kaitsevöönd(id) on peale märgitud.

1.5.11) Detailplaneeringu rakendamise nõuded.

Detailplaneering peab sisaldama peatükki (võib olla ka lisana planeeringu põhikaustas), kuhu on kirjutatud, kuidas ja millises järjekorras detailplaneering ellu viiakse. See on vajalik selleks, et kavandatud keskkonna välja ehitamine oleks võimalikult terviklik ning tulemus oleks kooskõlas planeeringuga kavandatuga ning, et ei sooritataks toiminguid, mis võivad

hiljem takistada tervikliku keskkonna välja ehitamist või nt omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Samuti on planeeringu rakendamise kirjeldamine vajalik, et enne ehitusprojekti koostamist või ehitusloa välja andmist oleks selge, millised toimingud on vajalikud detailplaneeringu realiseerimiseks.

Planeeringu elluviimise järjekord sõltub valdavalt konkreetsest situatsioonist ning detailplaneeringu sisust. Reeglina tuleb enne projekti koostamist viia läbi maakorraldustoimingud (krundi jagamine, piiride muutmine jne) ning enne uute hoonete ehitamist lammutamisele ette nähtud hooned likvideerida.

Koos hoonega (või varem) on vajalik üldjuhul ehitada välja ka haljastus, väikevormid, teed, trassid jms.

Kui detailplaneeringus on avalikke teid või avalikku haljastust, siis kirjeldada nende ehitamise järjekorda (kui sellest sõltub piirkonna terviklikkus, kruntidele juurdepääs vms). Samuti arvestada vajalike servituudilepingute (sundvalduses, kasutus... jne) sõlmimisega. Kui on tegemist suurema hoonestatud piirkonnaga olulises linnapiirkonnas (nt kesklinnas), siis on vajalik selgitada välja, kuidas koordineeritakse piirkonna arendamist, millistel tingimustel ehitatakse välja avalikud alad, kuidas viiakse läbi järelevalvet, kuidas tagatakse kvaliteet.

Tuuakse välja riigi, kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel. Põhjendatud vajadusel peab arendaja või huvitatud isik enne planeeringu kehtestamist sõlmima omavalitsusega lepingu planeeringukohaste avalikult kasutatavate teede, haljastuse, puhkealade, mänguväljakute ning tehnovõrkude ja -rajatiste ja muu sellise väljaehitamise kohta.

Kui soovitakse planeeringut ellu viia ehitusetappide kaupa, siis on vajalik planeeringu koosseisus esitada põhimõtteline tegevuskava.

(4) Joonised

- 1) Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on aktuaalne L-EST 97 koordinaatsüsteemis digitaalselt mõõdistatud Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna geodeesiateenistuse poolt kontrollitud ja väljastatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firmanimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg.
- 2) Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, põhjasuund, tingmärkide seletused, planeeri kirjanurk, originaalallkiri ja kuupäev.
Detailplaneeringu joonistel (tugijoonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis jm) kuvada alusplaan hallina.
Planeeringulahenduse väljatrukk peab olema värviline. Joonised (va situatsiooniskeem ja planeeritava maa-ala kontaktvõõndi linnaehituslik analüüs) vormistatakse reeglina mõõtkavas 1:500. Teatud juhtudel on võimalik ka vormistus mõõtkavas 1:1000.
- 3) Planeerijal ei ole õigust geoluse faili muuta, parandada ja ise väljavõtteid teha (va eelmises punktis toodud hallina kuvamine).
- 4) Detailplaneeringu joonised on:
 - situatsiooniskeem;
 - tugijoonis;
 - põhijoonis;
 - tehnovõrkude joonis;
 - illustratsioon (lisana planeeringu põhikaustas);
 - vajadusel täiendavad joonised;

4.1.) Situatsiooniskeem

Situatsiooniskeemi eesmärk on anda ülevaade sellest, kus planeeritav ala linnas paikneb.

Situatsiooniskeem vormistada vabalt valitud mõõtkavas formaadis A4 või A3 olemasolevat olukorda kajastaval kaardil. Situatsiooniskeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused selgestiloetavas kirjas.

Planeeritava ala asukoht tähistatakse situatsiooniskeemil nii, et ala ning selle asukoht linnas on koheselt selge ja arusaadav.

Kasutatav alusplaan peab olema aktuaalne- vastama tänasele olukorrale.

4.2.) Tugijoonis

Tugijoonis kajastab olemasolevat olukorda. Tugijoonisel tuleb näidata ka geodeetilise alusplaaniga koostaja kirjanurk. Alusplaan kuvada hallina, kinnistupiirid ja muu kajastatav info selgelt eristuvates teistes värvides.

Tugijoonisele tuleb kanda:

- planeeringuala piir;
- aadressid, pindalad;
- olemasolevad katastrijärgsed sihtotstarbed;
- olemasolev üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve;
- vajadusel reostatud alad, kui reostusuuring on nõutud, puurkaevud;
- olemasolevad piirangud ja kaitsevööndid;
- olemasolevate hoonete kõrgused (kui see on nõutud).

4.3) Põhijoonis

Põhijoonis kajastab planeeringulahendust ja sellele tuleb kanda:

- kavandatav krundijaotus (krundid anda positsiooninumbritega), vajadusel kruntide moodustamise tabel (võib olla ka seletuskirjas);
- uued piiripunktid tähistada tähtedega ja anda koordinaatidega L-EST 97 koordinaatsüsteemis (suurema kruntide arvu puhul võib esitada ka seletuskirja lisana);
- likvideeritavad krundipiirid (ristidega);
- hoonestusalad seotuna mõõtketiga krundi piiridest, tinglikud planeeritavate hoonete kontuurid;
- vajadusel kohustuslik hoonestusjoon;
- vajadusel ehituskeelualad;
- maapinna kõrgusmärk, millest loetakse hoonete kõrgusi;
- kruntide ehitusõigus üksikkrundi kohta, tabelina iga krundi kohta eraldi;

Ehitusõiguse tabelis kajastatavad andmed (näide).

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve dp liikides, osakaalu % *	Krundi suurus (m ²)
	Ehitusalune pind (m ²)	Hoonete arv
	Täisehitus %	Kõrgus ol. ol / plan maapinnast (m)

*Erinevate sihtotstarvete osakaalud anda 5% täpsusega

- kui krundile planeeritakse mitu hoonestusala ja erinevatele aladele planeeritavad hoonestustingimused on erinevad, tuleb see selgelt välja tuua;
- arhitektuursed tingimused (harja suund, hoone eri osade kõrgused, korruselisus, vajadusel muud täpsustavad tingimused jm);

- vajadusel võimalikud parkimisalade (ka jalgrataste parkimine) 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, vajadusel hoonete sissepääsud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad ja sõidusuunad, liikluse rahustamise põhimõtted);
- vajadusel info avalikus kasutuses olevate eravaldusesse jäävate tänavate kohta;
- kujad (tuleohutus jm);
- kitsendused (servituutide vajadused, asukohad, ulatused ja seadusjärgsed kitsendused) jm kitsendust põhjustavad objektid;
- kaitsevõõndid, võimalik muutmine selgelt ära näidata;
- planeeritav säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus, vajadusel vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

Joonisel võib tähistada eraldi tingmäärgiga rõdude-terrasside aluse pinna. Niisugusel juhul on võimalik suurendada üldplaneeringuga lubatud täisehituse % (elamumaa puhul).

Kui haljastuse osa on planeeringus oluline, võib haljastuse põhimõtted anda positsioonide kaupa ühtse tabelina, hoonestusala määramisel tuleb arvestada säilitatavate puude võradega.

Detailplaneeringu põhijoonisel tuleb näidata haljastuse alla jääv pind, millest välja tuua kõrghaljastuse ja madalahaljastuse osakaal. Viimane pole vajalik pereelamumaa planeerimise puhul.

Haljastatud pinna alla ei loeta murukivi.

Täna maa-alal tuleb anda üksikute puude asukohad, vajadusel liik, kui tegemist on näiteks allee või mõne olemasoleva alleega seotud osaga.

Igale krundile tuleb anda eraldi juurdepääs tänavalt.

Hoonete suurima lubatud arvu määramisel krundil tuleb näidata uued ning olemasolul ja vajadusel säilivad, renoveeritavad, restaureeritavad, lammutatavad hooned, samuti hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealehitamine.

Majapidamisabihoonete olemasolul ja/või kavandamisel näidata eraldi suurim lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala anda ruutmeetrites.

Lühendite kasutamisel (nt krundi kasutamise sihtotstarvete puhul) tuleb anda ka lühendite tähendused.

4.4.) Tehnovõrkude joonis

Kaardile kanda olemasolev ja kavandatav krundijaotus, olemasolev ja kavandatav hoonestus ja haljastus, tänavate nimetused, olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Vt IV. 1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised).

Magistraalsed tehnovõrgud kavandada reeglina täna maa-alale, määrates vajadusel torustike asukohad täna 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 koos teenindusraadiusega. Näidata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademevete ja drenaaži ärajuhtimine eelvooluni.

Näidata kommunikatsioonide kõrgusmärgid iseloomulikes kohtades.

Joonisel näidata geodeetilised märgid koos kaitsevõõnditega.

4.5.) Täiendavad joonised

Täiendavad joonised võivad olla nt:

- vahekruntimise joonis;

- haljastuse joonis;
- liikluskorralduse joonis;
- vertikaalplaneerimise joonis;
- vm joonis sõltuvalt detailplaneeringu spetsiifikast.

Soovitav on suuremas mahus (nt kvartal) detailplaneeringute puhul jagada põhijoonise maht mitmeks osaks, näiteks vormistada eraldi kruntimise-hoonestuse osa ning liikluskorralduse-haljastuse osa.

(5) Illustreerivad materjalid (lisana planeeringu põhikaustas)

Illustreerivateks materjalideks võivad olla kolmemõõtmelised vaated, fotomontaažid, tänavavaated, lõiked olulistest kohtadest, makett vms.

V. Detailplaneeringu lisamaterjalide toimiku koosseis

Planeeringu lisamaterjalide toimik sisaldab:

1) Tiitelleht

Vt IV. (1)

2) Sisukord

Sisukorras anda lisamaterjalide toimiku koosseisus olevate materjalide loetelu (nimetused koos viitega lehekülje numbrile).

3) Erinevad materjalid:

- planeeringu koostamise aluseks olev Pärnu Linnavalitsuse korraldus või Pärnu Linnavolikogu otsus või koopia sellest;
- olemasolul kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad;
- koopia detailplaneeringu koostamise lepingust;
- muinsuskaitse eritingimused (nende vajaduse korral);
- detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan originaalkujul (värvilisena);
- dokumentatsioon, mis tõestab, et on tehtud koostööd (kirjad, allkirjadega joonised jms). Kooskõlastused tuleb võtta joonistele ja joonised lisada lisamaterjalide toimikusse. Vt IV. (3) 1.1). Detailplaneeringu koostamise alused;
- kooskõlastuste koondtabel;
- komisjonide protokollid;
- eskiisi tutvustuse ja arutelude protokollid;
- võrguvaldajate ja ametkondade tehnilised tingimused;
- muud planeeringu koostaja hinnangul asjakohased materjalid.

Kooskõlastuste koondtabeli näide:

Jrk. nr	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
	<i>Vara omanike puhul märkige vara aadress, omaniku nimi ja kas on tegemist kinnistu, hoonestusõiguse või hoonete omanikuga.</i>	<i>Kui kooskõlastus on antud kirjana siis kirja nr. ja kuupäev.</i>	<i>Kui kooskõlastus on antud kirjana, siis lisada kiri koondtabelile, kõigile planeeringu eksemplaridele.</i>	<i>planeeringu eks nr ja joonise või lisa nr.</i>	<i>selgitus kooskõlastuses nõutu täitmise kohta või projekteerija seisukoht, kui ta ei nõustu kooskõlastaja seisukohaga</i>

Kehtiva üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon		Detailplaneering		Kataster	
tähis	maakasutuse juhtfunktsioon	tähis	krundi kasutamise sihtotstarve	tähis	katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Vabariigi valitsuse 23.10.08 a määrusele nr 155)
Ä või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa)	BT	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	Ä või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
		BM	majutushoone maa		
		BB	kontori- ja büroohoone maa		
Üh või R	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) või riigikaitsemaa	AV	valitsus- ja ametiasutuse maa	Üh või R	sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) või riigikaitsemaa
Üh või Ä	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) või ärimaa või koolieelsete lasteasutuste maa või haridusasutuste maa	AH	teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa	Üh või Ä	sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) või ärimaa
	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) või ärimaa või kultuuri- ja spordiasutuste maa	AS	spordihoone- ja kompleksi maa		
	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) või ärimaa või tervishoiuasutused	AT	tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa		
	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) või ärimaa või kultuuri- ja spordiasutuste maa	AK	kultuuri- ja kogunemisasutuse maa		
Üh	sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa)	AR	sakraal- ja tavandihoone maa	Üh	sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
EE	väikeelamumaa	EP	pereelamu maa (kuni kahe perega elamu, vajadusel täpsustatakse planeeringuga)	E	elamumaa
		ER	ridaelamu maa	E	elamumaa
EE või EK	väikeelamumaa või korruselamumaa	EK	korterelamu maa	E	elamumaa
EE	suvila- ja aianduskruntide maa	ES	hooajalise elamu maa	E	elamumaa
L	transpordimaa	LT	tee ja tänava maa	L	transpordimaa
L	transpordimaa	LK	kergliiklusmaa	L	transpordimaa
L või Ä	transpordimaa või ärimaa	LP	parkimisrajatise maa	L või Ä	transpordimaa või ärimaa
Ä või L või EE	ärimaa või transpordimaa või garaažide maa	LG	parkimishoone maa	Ä või L	ärimaa või transpordimaa
Ä või L või Üh	ärimaa või liiklusmaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa)	LJ	bussijaama, reisiterminaali, depoo, navigatsiooniseadme, dispetšeripunkti maa	Ä või L või Üh	ärimaa või liiklusmaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)

Ä	ärimaa	LB	tankla maa	Ä	ärimaa
T	tootmistamaa	LH	mootorsõidukite remondi- ja hooldustamaa	Ä või T või Üh	ärimaa või tootmistamaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
L	transporditamaa	LR	raudteetamaa	L	transporditamaa
L	transporditamaa	LL	lennuvälja maa	L	transporditamaa
T	tootmistamaa	LS	sadama maa	T	tootmistamaa
Ä või E või T või Üm	ärimaa või elamutamaa või tootmistamaa või üldmaa	LV	lauter ja väikejuuvvahendi randumistamaa	Ä või E või T või Üm	ärimaa või elamutamaa või tootmistamaa või üldmaa
J	jäätmehoidlata maa	OJ	tavajäätme käitluse maa	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlata maa	OL	loomsete jäätmete käitluse maa	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlata maa	OO	ohtlike jäätmete käitluse maa	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlata maa	OR	radioaktiivsete jäätmete käitluse maa	J	jäätmehoidla maa
T	tootmistamaa	OK	kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa	T või J	tootmistamaa või jäätmehoidla maa
T	tootmistamaa	OV	veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa	T	tootmistamaa
T	tootmistamaa	OS	soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	T	tootmistamaa
T	tootmistamaa	OG	gaasi tootmise ja transpordi ehitise maa	T	tootmistamaa
T	tootmistamaa	OE	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	T	tootmistamaa
T	tootmistamaa	OA	sideehitise maa	Ä	ärimaa
R	riigikaitsetamaa	RP	piiriületus- ja tollipunkti maa	R	riigikaitsetamaa
R	riigikaitsetamaa	RB	sõjaväeosa ja kaitsejõudude baasi maa	R	riigikaitsetamaa
R	riigikaitsetamaa	RL	kaitseväge polügooni ja laskevälja maa	R	riigikaitsetamaa
R	riigikaitsetamaa	RV	kinnipidamisasutuse maa	R	riigikaitsetamaa
R	riigikaitsetamaa	RK	päästeteenistuse ja korrakaitseasutuse maa	R	riigikaitsetamaa
T	tootmistamaa	TH	tootmishoone maa	T	tootmistamaa
T	tootmistamaa	TP	põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa	T	tootmistamaa
Ä või T	ärimaa või tootmistamaa	TL	laohoone maa	Ä või T	ärimaa või tootmistamaa
	puudub	TJ	karjääri ja kaevanduse maa	Mt	mäetööstustamaa
	puudub	TR	turbatootmistamaa	Tt	turbatööstustamaa
Ä või Üm	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa)	PT	turismi- ja väljasõidukoha maa	Ä või Üm	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa)
Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike hoonete maa)	PL	puhkerajatise maa	Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike ehitiste maa)
Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike hoonete maa), staadionide	PS	spordirajatise maa	Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike ehitiste maa)

	maa				
Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike hoonete maa)	PK	kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa	Ä või Üm või Üh	ärimaa või sotsiaalmaa (üldmaa või ühiskondlike ehitiste maa)
Üm	supelrandade maa	PR	supelranna maa	Üm või Ä	sotsiaalmaa (üldmaa) või ärimaa
Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)	HP	haljasala, pargi maa	Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)
Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)	HM	parkmetsa-, metsapargi maa	Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)
Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)	HL	looduslik haljasmaa	Üm või M	sotsiaalmaa (üldmaa) või maatulundusmaa
Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)	HK	kaitsehaljastuse maa	Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)
Üm	kalmistud	KS	kalmistumaa	Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)
	puudub	KL	lemmikloomade kalmistu maa	Üm	sotsiaalmaa (üldmaa)
V	veekogude maa	V	looduslik veekogu, tehisveekogu	V	veekogude maa
	puudub	MP	põllumajandusmaa	M	maatulundusmaa
	puudub	MM	metsamajandusmaa	M	maatulundusmaa
H	kaitsealune maa		<i>näidatakse rastriga</i>	H	kaitsealune maa
S	sihtotstarbeta maa		<i>planeeritaval alal ei näidata</i>	S	sihtotstarbeta maa