

Pärnu

seisuga 28.01.2019

## Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend

### Sisukord

I. Detailplaneeringu algatamise ettepanek .....	2
II. Detailplaneeringu esialgse kavandi /eskiislahenduse nõuded .....	2
III. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise korraldamiseks .....	3
IV. Detailplaneeringu koosseis .....	4
<b>1) Seletuskiri.....</b>	<b>4</b>
1.1) Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2) Detailplaneeringu koostamise ülesanded .....	6
1.3) Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	6
1.3.1) Planeeritava ala asukoht .....	6
1.3.2) Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	6
1.3.3) Maakasutus ja hoonestus .....	7
1.3.4) Haljastus, liiklus .....	7
1.3.5) Tehnovõrgud .....	7
1.4) Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng .....	7
1.5) Detailplaneeringuga kavandatav .....	7
1.5.1) Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	7
1.5.2) Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
1.5.3) Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused .....	8
1.5.4) Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	11
1.5.5) Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
1.5.6) Tehnovõrgud- ja rajatised.....	12
1.5.7) Tuleohutuse tagamine .....	13
1.5.8) Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
1.5.9) Keskkonnatingimused .....	13
1.5.10) Piirangud .....	15
1.5.11) Detailplaneeringu rakendamise nõuded. ....	16
<b>2) Joonised .....</b>	<b>16</b>
2.1.) Situatsiooniskeem .....	17
2.2.) Tugijoonis .....	17
2.3) Põhijoonis.....	17
2.4.) Tehnovõrkude joonis.....	19
2.5.) Täiendavad joonised.....	19
3) Illustreerivad materjalid .....	19
V. Detailplaneeringu lisamaterjalide toimiku koosseis .....	19
Tabel 1 detailplaneeringu leppemärgid .....	21

Eesmärgiks on ühtlustada Pärnu linna detailplaneeringute esituse koosseisu ja vormistamist, millega saavutatakse ühtlasem kujundus ja selge loetavus.

## **I. Detailplaneeringu algatamise ettepanek**

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitatakse detailplaneeringu algatamise ettepanek (kättesaadav Pärnu linna kodulehel: <http://www.parnu.ee/index.php/linnakodanikule/areng-ja-planeerimine/detailplaneeringud> ) koos kohustuslike lisadega. Materjalid esitada paber kandjal ja elektroonselt (pdf-vormingus).

Lisad:

1. Detailplaneeringu lahenduskeem, millel on näidatud
  - krundijaotus;
  - krundi kasutamise sihtotstarbed (mis otstarbelist hoonestust planeeritakse);
  - hoonestusalad, hoonestuse ehitisealune pind, jaotus põhi- ja abihooneteks;
  - kavandatava hoonestuse kõrgus ja korruselisus, korterite arv;
  - lammutatavad ehitised;
  - parkimislahendus, juurdepääsud alale;
  - muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid.
2. Kokkuvõtlik seletuskiri, milles selgitatakse lahti lahenduskeemil esitatut, kirjeldatakse, mida planeeritakse ning põhjendatakse detailplaneeringu algatamise soovi, linnaehituslikult olulistes kohtades esitada ka linnaehituslikud põhjendused; vähemalt üks 3D visuaal lahendusega, vajadusel muud illustreerivad materjalid (perspektiivvaated, fotod asukohast vms).
3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus juhul, kui detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmist selgitada kolmest aspektist lähtuvalt: sobivus, vajalikkus, proportsionaalsus.

Planeerimisosakonnal on enne detailplaneeringu algatamist õigus vajadusel nõuda lisaks täiendavaid materjale, nt muinsuskaitse eritingimused, KSH eelhinnang, müra-, dendroloogiline uuring, linnaehituslikanalüüs vms.

## **II. Detailplaneeringu esialgse kavandi /eskiislahenduse nõuded**

Detailplaneeringu esialgne kavand / eskiislahendus esitada kehtival L-EST97 koordinaatsüsteemis digitaalselt mõõdistatud Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poolt kontrollitud ja väljastatud geodeetilisel alusplaanel täpsusastmega M 1 : 500 (edaspidi geoalus) Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale paber kandjal ja digitaalsel andmekandjal (cd-plaat) pdf-vormingus ühes eksemplaris selliselt, et oleks võimalik vajadusel korraldada esialgse kavandi / eskiislahenduse tutvustamist.

Joonised vormistatakse reeglina mõõtkavas 1:500, vajadusel 1:250, 1:200. Teatud juhtudel on võimalik ka vormistus mõõtkavas 1:1000 või teistsuguses enamlevinud mõõtkavas ülevaatlike plaanide jaoks.

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

Detailplaneeringu esialgse kavandi / eskiislahenduse koosseisus on:

- 1) tiitelleht, kus näidata planeeringu pealkiri (vastavalt algatamise dokumendile), algatamise ettepaneku tegija, planeeringu koostaja, kohalikule omavalitsusele esitamise kuupäev; selgelt välja tuua, et tegemist on esialgse kavandi / eskiisiga
- 2) seletuskiri, milles on kirjeldatud, selgitatud ja põhjendatud planeeringulahendust ja valikuid, ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi;
- 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) Linnaehituslikku analüüsi on õigus nõuda, kui tegemist on suurema ja/või linnaruumis olulisel kohal paikneva alaga, miljööalaga, planeeritakse uus tänavate võrk, 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 suurused, hoonete paiknemine, juurdepääsud jms).
  - 3.4) Linnaehituslik analüüs panna lisamaterjalide toimikusse.
- 4) vajadusel muinsuskaitse eritingimused, panna lisamaterjalide toimikusse.
- 5) planeeringu lähteseisukohad (nende olemasolul);
- 6) vajadusel KSH eelhindang
- 7) joonis nimetusega eskiislahendus /esialgne kavand , mis sisaldab:
  - krundijaotust;
  - hoonestusalasid;
  - ehitusõigust;
  - põhimõtteliste liikluse ja parkimise lahendust;
  - põhimõttelist haljastuse lahendust;
  - põhimõttelist tehnovõrkude lahenduse skeemi.
- 8) illustreeriv joonis, mahuline illustratsioon, makett, mille eesmärk on anda ettekujutus, kuidas hoone linnaruumis paikneb, kuidas sobitub keskkonda, mõjutab naaberhoonete valgustingimusi jms. Mõnel juhul võib illustratsiooniks olla ka tänavalt avanev vaade olemasolevale hoonestusele ja kavandatavatele mahtudele vms (lisana planeeringu põhikaustas).

### III. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja vastuvõtmise korraldamiseks

Esitada tuleb detailplaneeringu ja detailplaneeringu lisamaterjalide eraldi vormistatud toimikud paber kandjal ja digitaalselt (cd-plaat) väljatrükki võimaldavas vormis.

Detailplaneering koosneb tekstiosast (seletuskirjast) ja joonistest (situatsiooniskeem, tugijoonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, illustreeriv joonis, vajadusel täiendavad joonised). Tekstiosas ja joonistel peavad olema kajastatud identsed andmed. Detailplaneeringus kasutatavad mõisted peavad vastama kehtivatele õigusaktidele. Juhul kui mõiste selgitus puudub, tuleb see planeeringus sisustada.

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 paberandjal ja digitaalsel andmekandjal (cd-plaat). Vajadusel on planeerimisosakonnal õigus nõuda täiendavaid eksemplare. Koos planeeringuga esitada lisamaterjalid 1 eks paberandjal ja digitaalsel andmekandjal eraldi kaustana. Korrigeeritud detailplaneeringu materjalide uuesti esitamisel tuleb kaaskirjas esitada selgitused, kas ja kuidas on arvestatud / mitteamestatud ettepanekute ja märkustega.

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

#### **IV. Detailplaneeringu koosseis**

Tekstiline osa

##### **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;

- planeeri ja ettepaneku tegija / omaniku nimi ning allkirjad;
- planeeri logo (olemasolul), postiaadress, telefon ja e-posti aadress;
- töö esitamise aeg, koht (tiitellehel all keskel);
- leheküljed tuleb nummerdada, loendust alustada tiitellehest (ilma numbrita).

##### **Sisukord**

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

##### **1) Seletuskiri**

Detailplaneeringu seletuskiri peab olema selge ja konkreetne. Esitada detailplaneeringus kasutatud mõisted koos selgitustega.

Planeeringuga esitatavad nõuded on soovitatav anda tabeli kujul (nt ehitusõigus, ehituslikud ja 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 Maa-ameti kodulehel;
- 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 §127-le;
- kehtiv geaalus, 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, KSH eelhindang;
- 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 reaalselt aluseks võetud.

### **1.2) Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringus tuleb sõnastada selle eesmärk ja ülesanded (PlanS § 126). Lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtuda kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilisest vajadusest ja planeeringu eesmärgist. 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 vajadusel 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 liikluskoormuse kohta või põhjalikum kirjeldus olemasolevast liiklussituatsioonist ja probleemidest..

Planeeritavast alast, selle asukohast ja suurusest 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 linnaaated või looduskaunid vaated, planeeritava 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 esmajoones 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 maakasutuse sihtotstarbeid. 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

Peatükk jagada alampeatükkideks, vastavalt planeeringus käsitlemist vajavatele teemadele ning kirjeldada kavandatud lahendusi.

#### 1.5.1) Üldplaneeringu 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:

**vajalikkus** - kellele see muutmise on vajalik, kas ainult kinnistu omanikule või kogukonnale tervikuna, nt kesklinna lähedase hoonestuse tihendamise, uued elamispiinad jne;

**sobivus** - kas detailplaneeringu lahendus antud asukohta on sobiv, lähtudes juba olemasolevast miljööst, üldisest elamiskoormusest, rohealadest, parkimise paigutusest jms;

**proportsionaalsus** - peab põhjendama tulemust ja tuleb mõõta detailplaneeringuga kaasnevat mõjutust väljapoole selle maa-ala, st millist kasu või kahju saab kogukond detailplaneeringu

kehtestamisel, nt kas lahendus on kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga (liialt suured või väiksed mahud) jms.

Põhjendused on vajalikud detailplaneeringu menetlemise järgnevatel etappidel kaalutusotsuste tegemiseks (dp vastuvõtmine ja kehtestamine).

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 tuleb lisada kehtiva planeeringu nimetus, kehtestamise otsus ja millisel maa-alal see kehtetuks tunnistatakse.

### **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. Krundistruktuuri moodustamise (jagamised, liitmised) kava visualiseerida vahekruntimise joonisel.

Kruntimise põhimõtted võib suuremahulise planeeringu puhul esitada tabeli kujul.

### **1.5.3) Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused**

Peatükis käsitleda kavandatud kruntide ehitusõigust, ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi, mida võib loetavuse huvides esitada tabeli kujul positsioonide kaupa. Tabel esitada seletuskirjas ja põhijoonisel.

Lubatud on erinevad tingimused (krundi suurus, 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. Kohustuslik on esitada planeeritav üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve.

#### Krundi ehitusõigus on:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim ehitisealune pind
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatise lubatud maksimaalne kõrgus,
- asjakohasel juhul hoone või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud sügavus

**Krundi kasutamise sihtotstarbeid** võib olla mitu. Nende osakaalud anda vahemikuna (näiteks kuni 4 korteriga korterelamu maa 60-80% EK, kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa 20-40% ÄK) ning järjestada osakaalude suuruse järgi, alustades suuremast. Krundi kasutamise sihtotstarve tuleb anda piisavalt täpne.

Sotsiaalselt tundlike funktsioonide (nt kasiino, ööklubi, müra tekitav tootmine vm) planeerimisel tuleb detailplaneeringus täpselt sõnastada ka võimalik hoonestuse kasutamise otstarve, mida planeeritakse (nt kasiino planeerimisel ei piisa määratlusest: teenindusasutuste maa). Krundi kasutamise sihtotstarve antakse hoonete kavandatava kasutamise järgi. Krundi teenindavad funktsioonid (nt parkimine, haljastus vm) kuuluvad krundi kasutamise sihtotstarbe hulka, mitte ei määrata neile eraldi sihtotstarvet.

Detailplaneering võib teatud funktsioone ka välistada.

Hoonete **arvu** määramisel tuua eraldi välja põhihoonete ja abihoonete arvud.

Detailplaneeringus peab olema kirja pandud, kas ja kuhu on lubatud püstitada kuni 20 m<sup>2</sup>



ehitisi. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20m<sup>2</sup> ja 60m<sup>2</sup> hooned, koos põhimahust väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, hooned arvestatakse lubatud hoonete arvu ja hoone suurima ehitisealuse pinna (täisehituse %) sisse (hoone ehitisealuse pinna arvutus vastavalt kehtivale määrusele).

Tuua eraldi välja hoone maapealne ja maa-alune **suurim ehitisealune pindala**. Lisaks hoone suurimale ehitisealusele pinnale võib vajadusel tuua täpsustavalt eraldi välja ka terrasside ja muude maapealsete ning vajadusel ka maa -aluste mahuliste rajatiste aluse pinna. Ehitiste ehitisealuse pinna arvutamisel juhinduda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrusest nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.

**Hoone maksimaalne kõrgus** meetrites määrata olenevalt olukorrast kas planeeritud või olemasolevast maapinnast, lisades vastava märke. Lisada hoone absoluutkõrgus (tähis m abs).

Arhitektuursete tingimuste osas käsitleda kõiki hooned, sh ka olemasolevaid, kajastada hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus. Tuua eraldi välja põhi- ja abihoonete arhitektuursete tingimused. Arhitektuursete tingimuste spetsiifika ja täpsus sõltub planeeringuala asukohast, suurusest, planeeritavast objektist jm. Arhitektuursete tingimuste andmisel on oluline järgida asjaolu, et ei seataks põhjendamatu täpseid või liialt üldisi arhitektuursete tingimusi. Lähtuda tuleb linnaehituslikust kontekstist (linnaehituslik analüüs). Oluline on selgelt väljendada, missugune tingimus on kohustuslik, missugune soovituslik.

#### Ehituslikud ja arhitektuursete tingimused:

- hoonete maksimaalne korruselisus, sealjuures maapealne / maa-alune (maa-alune '-märgiga) eraldi välja toodud, kus maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui vähemalt pool ruumi kõrgusest jääb maapinnast kõrgemale. Maa-aluseks korruseks loetakse korrust, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgusest (Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §18 lg 7).
- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- katusetüübid, katusekalded vahemikuna, materjal valik, harja suund (joonisel);
- lubatud suurim korterite arv;
- välisviimistluse materjalid;
- piirete materjal, kõrgus, tüüp, läbipaistvus;
- rõdud, terrassid;
- erinevad piirangud;
- kaitsealuste alade või objektidega või miljööväärtslike 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. Peatükis kirjeldada ka miljööväärtsliku piirkonna hoonetele seatud arhitektuursete tingimusi.

Juhul, kui juba koostatud muinsuskaitse eritingimused on detailplaneeringu aluseks, tuleb käesolevas peatükis kirjeldada eritingimustest tulenevaid arhitektuursete tingimusi. Vajadusel sätestada arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus ja tingimused (nt kutsutud või avalik võistlus).

Vajadusel võib sätestada arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste koostamise nõude. Käsitleda tuleb vajadusel ka võimalikke müra tõkestamise abinõusid.

Tabelis kajastatavad andmed (ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, parkimine, haljastus jne) näiteks:

positsiooni number (ühe krundi puhul aadress)	<i>Pos 2, Linna tn 2</i>
krundi suurus	<i>2000 m<sup>2</sup></i>
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %*	<i>90-100% ridaelamu maa ER, 0-10% majutushoone maa ÄM</i>
vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	<i>väikeelamumaa EE / ärimaa Ä</i>
krundi lubatud suurim hoonete ja vajadusel ka rajatiste ehitisealune pindala m <sup>2</sup> / täisehituse % (täisarvuna)	<i>500 m<sup>2</sup> / 25% , tuua eraldi välja maa-pealne ja -alune pindala</i>
hoonestusala suurus m <sup>2</sup> **	<i>749 m<sup>2</sup></i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone) sh ka kuni 20 m <sup>2</sup> ja 60 m <sup>2</sup> hooned	<i>1 / 1 (kõik hooned peavad jääma hoonestusala piiridesse ning arvestatakse hoonete arvu sisse).</i>
hoonete maksimaalne kõrgus (m ning m abs) põhihoone/ abi(kõrval)hoone (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	<i>Kuni 12 m (18,3 m abs)põhihoone / 4 m (10,3 m abs) abi(kõrval)hoone</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m abs)	<i>+6.00 m abs /+ 6.30 m abs</i>
hoonete vähim - suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	<i>1-2 / -1</i>
planeeritud korterite arv (määratakse vajadusel)	<i>10</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass (määratakse vajadusel)	<i>TP3 põhihoonel, TP3 abi(kõrval)hoonel</i>
kuni 20 m <sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	<i>lubatud hoonestusala sees (tk) -või ei ole lubatud; kõik hooned peavad jääma hoonestusala piiridesse ning arvestatakse hoonete arvu sisse.</i>
katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid,	<i>Katuse tüüp: viilkatus 30° – 45°, Harja suund: paralleelne tänavaga (tänavapoolse krundipiiriga). Katusekatte materjal: valtsplekk, valtsprofilplekk.</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp), ±0.00 sidumine (vajadusel).	<i>Fassaadid: puit, krohv, fassaadikivi. Avatäited: puit. Akende puhul kasutada vähemalt ühte jaotust. Piirded: kõrgus maks 1,2 m. Piirded kavandada puidust arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe, läbipaistvus 15...20%. Piirdeid võib</i>

	<i>kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus on sarnane piirde kõrgusega.</i>
Haljastus, osakaalu %	<i>osakaal 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>10; 17</i>
piirangud	<i>Kasutusvaldus on seatud elektrivõrgu valdaja kasuks</i>

\*Erinevate sihtotstarvete osakaalud anda vahemikena ja 5% täpsusega. Krundi kasutamise sihtotstarvete tähised on lisatud käesolevale juhendmaterjalile.

\*\* Hoonestusala suurus on vajalik Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.

#### **1.5.4) Haljastus, heakord, piirde ja väikevormid.**

Seletuskirjas anda krundi haljastuse ja heakorrastamise kontseptsiooni lühikirjeldus.

Anda haljastuse põhimõtted, nõutav haljastuse osakaal sh kõrg- ja madalhaljastuse osakaal, vajadusel võib esitus olla kruntide positsioonide kaupa tabelina. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks. Üksikelamumaa (elamu kuni kahele perele) puhul tuleb samuti näidata minimaalne haljastuse osakaal.

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

Teatud juhtudel nt krundi asukohast, kasutusest (üksikelamumaa) vms on võimalik piirduda üldisema seisukohaga (nt krunt haljastatakse omaniku poolt või haljastusprojekt esitada ehitusprojekti mahus vms).

Kirjeldada planeeritavaid piirdeid (asukoht, 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, kuhu ei ole vaja koostada eraldi täiendavaid projekte, tuleb anda kujunduspõhimõtted, nt kuhu kavandatakse pingid, millise viimistlusega need soovitavalt peaksid olema, 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 lähtuda kehtivast standardist 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 liiklust käsitleva osa koostamisel tuleb arvestada Pärnu linna transpordi arengukavaga, üldplaneeringu põhimõtetega, liiklusanalüüsiga jms.

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 parkimislahendusest (sh kergliiklus, jalgrattad) ning viidata joonisele, kus tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud. Igale krundile näha ette juurdepääs otse tänavalt. Parkimiskohtade (sh jalgrataste parkimine) arvutus anda tabelina, kus on näidatud (normatiivne) vajalik parkimiskohtade arv autodele, vajadusel ka jalgratastele.

Parkimisarvutuse tabeli näide.

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Standardi ühik (näiteks korter, brutopinna m <sup>2</sup> )	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
Pos 2	6korteriga korterelamu	1,5 kohta/ korter	6x 1,5=8	8
Planeeritud maa-alal kokku			6	8

Määrata maksimaalne/minimaalne parkimiskohtade arv krundil, nõuetekohaste kohtade vajakajäämisel kirjeldada kompenseerimisvõimalusi. Korterelamute puhul (olenevalt asukohast) näha ette põhimõtte, et tagatud peab olema normide kohane parkimine omal krundil.

Kirjeldada tuleb ka seda, kuidas parkla on liigendatud ja milliseid materjale kasutatakse. Detailplaneeringus tuleb määrata tänavate ja kergliiklusteede ligikaudsed asukohad ja selleks vajalikud parameetrid, samuti jalgrattaparklate asukohad, kirjeldada võimalikke kasutatavaid materjale. Vajadusel (tänavad, parklad, väljakud jne) kirjeldada lumevallitamise vajadust ja võimalusi.

Vajadusel tuleb anda nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks ja arvestada universaalse disaini<sup>1</sup> 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 tänava maa-alal.

Kirjeldada vertikaalplaneerimise üldpõhimõtteid, sh olemasolevaid ja kavandatavaid maapinna kõrgusmärke nii hoonestusalal kui ka väljaspool seda, anda sademe- ja dreanaaživee ära juhtimise kirjeldus, välistada tuleb sademevete suunamist ja valguva vee hulga suurenemist naaberkruntidele. Vajadusel koostada vertikaalplaneerimise joonis samakõrgusjoontega. Seletuskirja piirangute peatükis (loetavuse korral ka joonisel) fikseeritakse tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatused ja nende määramise alused ning antakse viide vastavale joonisele.

<sup>1</sup> **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.

Juhul, kui tehnovõrgu ühenduskoht jääb väljapoole planeeringuala, näidatakse see eraldi joonisel (nt kontaktvõõndi skeem).

Peatükis käsitletakse ja seletuskirjas vormistatakse eraldi alapeatükkidena:

- **veevarustus;**
- **reovee kanalisatsioon;**
- **sademevee kanalisatsioon;**
- **gaasivarustus;**
- **elektrivarustus;**
- **soojusvarustus;**
- **sidevarustus;**
- **vertikaalplaneerimine;**
- **välisvalgustus;**
- **vajadusel kaldakindlustused, tuletõrje veevarustus vm.**

### **1.5.7) Tuleohutuse tagamine**

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojektis, vajadusel võib kajastada ka detailplaneeringus.

Kirjeldada 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 vm). Hoonete/ hoonestusala vahelised kaugused peavad joonistel olema selgelt eristatavad. Juhul kui kuja nõuet ei ole võimalik täita, siis peab olema kirjeldatud vajalikud meetmed ja joonisel näidatud võimaliku /vajaliku tuleohutustarindi asukoht vajadusel koos tulepüsivusajaga.

Kirjeldada, kuidas on tagatud päästeautode juurdepääs ning kus on tuletõrjehüdrantide asukohad (võib olla ka veevarustuse teema koosseisus). Seletuskirjas tuuakse välja, kui palju on planeeritava hoonestuse kustutusvee vajadus l/s ja m<sup>3</sup>/h, mitme tunni jooksul tuleb kustutusvesi tagada, veevõtukohta kasutusraadius ja mis liiki veevõtukoht on tegemist (looduslik/ tehislik/ 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 päästikeskus 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, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioon

tingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Juhul, kui detailplaneeringu aluseks on tehtud mõni keskkonnatingimusi puudutav töö (nt keskkonnamõju strateegiline hindamine, eelhinnang 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 korduva üleujutuse alal (Pärnu linnas 1,6 m samakõrgusjoon) või üleujutusohuga alal (Pärnu linnas 3 m samakõrgusjoon), peab seletuskirjast selguma, milliseid abinõusid kavandatakse hoonete kaitseks. Üleujutusohust tingitult on soovitav üleujutatavatel aladel määrata uushoonestuse eluruumide põranda kõrgus  $\pm 0.00$  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, päikeseplatade 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 olmejäätmetest 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 tingimused 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 insolatsiooni tingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumine planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt;
- soojus;
- kiirgus;
- lõhn;
- maalihkeoht, rüsi jää oht;

- üleujutussoht jm.

### **1.5.10) Piirangud**

Nimetatud peatükki koondatakse alapeatükkidena erinevad planeeritaval alal kehtivad säilivad ja kavandatavad piirangud.

Võimalikud käsitlemist leidvad teemad:

- **Servituudid**

Seletuskirjas nimetada ja vajadusel põhjendada servituutide määramise / likvideerimise vajadust (nt juurdepääsu-, üleehitus-, hooldusservituut jms). Nimetada, kelle kasuks servituudi vajadus määratakse. Anda viide, millisel joonisel servituutide vajadus kajastatud on. Kui lahenduses nähakse ette servituudialad väljapoole planeeringuala jäävatele kruntidele, siis tuleb seletuskirjas anda viide, kus on sellekohane krundiomaniku nõusolek.

- **Ehituskeeluvöönd**

Arvestada vastavatest seadustest / üldplaneeringust tulenevate piirangutega.

- **Tehnovõrkude kaitsevööndid**

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

- **Teede kaitsevööndid**

Vajadusel määrata tänava kaitsevöönd lähtuvalt kehtivatest seadustest.

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 kaitseeskirjaga ning kaitsekorralduskavaga selle olemasolul.

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

- **Muinsuskaitse**

Viidata Muinsuskaitseadusest ja teistest asjakohastest dokumentidest 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 hoonele seatud arhitektuurseid piiranguid kirjeldatakse peatükis 1.5.3

‘Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused’.

Anda detailplaneeringus kaitsealuste objektide loetelu ja iga kaitsealuse objekti registrinumber.

- **Miljöövääruslikud hoonestusalad**

Viidata kitsendustele, kui planeeritavale maa-alale jääb miljöövääruslik ala. Miljööväärusliku piirkonna hoonetele seatud arhitektuurseid piiranguid kirjeldatakse peatükis 1.5.3

‘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 kitsendused (objektid, alad, vööndid jms) on peale märgitud.

### 1.5.11) Detailplaneeringu rakendamise nõuded.

Peatükis kirjeldada kuidas ja millises järjekorras detailplaneeringu 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.

## 2) Joonised

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on aktuaalne L-EST 97 koordinaatsüsteemis digitaalselt mõõdistatud Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna geodeesia teenistuse poolt kontrollitud ja väljastatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firmanimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg.

Planeerijal ei ole õigust geolause faili muuta, parandada ja ise väljavõtteid teha (va hallina kuvamine).

Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, põhjasuund, leppemärkide seletused, planeerija kirjanurk, originaalallkiri ja kuupäev. Detailplaneeringu joonistel (tugijoonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis jm) kuvada alusplaan hallina.



Planeeringulahenduse väljatrükk peab olema värviline. Loetavus peab säilima ka must-valge koopia puhul. Joonised (va situatsiooniskeem ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs) vormistatakse reeglina mõõtkavas 1:500, vajadusel ka 1:250, 1:200. Teatud juhtudel on võimalik ka vormistus mõõtkavas 1:1000.

Detailplaneeringu joonised on:

- situatsiooniskeem;
- tugijoonis;
- põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- illustratsioon (lisana planeeringu põhikaustas);
- vajadusel täiendavad joonised;

### **2.1.) 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 (digitaalne esitus pdf-vormingus). 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.

### **2.2.) Tugijoonis**

Tugijoonis kajastab olemasolevat olukorda. Tugijoonisel tuleb näidata ka geodeetilise alusplaani koostaja kirjanurk. Alusplaan kuvada hallina, kinnistupiirid ja muu kajastatav info (nt kehtivad piirangud) selgelt eristuvates teistes värvides.

Tugijoonisele tuleb kanda:

- planeeringuala piir;
- vahetus naabruses kehtivate planeeringute piirid ja nimetused;
- aadressid, pindalad (ka naaberkinnistutel);
- olemasolevad katastrijärgsed sihtotstarbed (ka naaberkinnistutel);
- olemasoleva üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve (ka naaberkinnistute);
- vajadusel reostatud alad, kui reostusuuring on nõutud, puurkaevud;
- olemasolevad piirangud (nt servituudid, kaitsealused objektid jm) ja kaitsevööndid jms. Kui joonisel kajastamine ei ole otstarbekas (nt piirid ei mahu joonisele), siis esitada joonisel vastav teave märkusena;
- olemasolevate hoonete kõrgused (kui see on nõutud).

### **2.3) Põhijoonis**

Põhijoonis kajastab planeeringulahendust. Alusplaan kuvada hallina. Põhijoonisele tuleb kanda:

- kavandatav krundijaotus (krundid anda positsiooninumbritega), vajadusel kruntide moodustamise tabel (võib olla ka seletuskirjas). Krundistruktuuri ümberjagamisel tuleb lisaks esitada vahekruntimise joonis;
- uued piiripunktid tähistada tähtedega ja anda koordinaatidega L-EST 97 koordinaatsüsteemis (suurema kruntide arvu puhul võib andmed esitada ka seletuskirja lisana);
- likvideeritavad krundipiirid (tähistus ristidega);
- hoonestusalad (viirutusega) seotuna mõõtketiga krundi piiridest, mitme eraldiasetseva hoonestusala puhul ka omavahel, vajadusel hoonestusala mõõdud ja pindalad,

planeeritavate hoonete tinglikud kontuurid, mis võiksid kajastada lubatud maksimaalset mahtu;

- vajadusel hoone(te) kohustuslik ehitusjoon;
- vajadusel ja põhjendatud juhul ehituskeelualad, kuhu ei või ehitisi (mis on hooned ja mahulised maapealsed rajatised nt varikatus, pergola, grillkoda, kõrgemad terrassid ms) püstitada; keeluala moodustamine peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- maapinna kõrgusmärk (planeeritavast maapinnast), 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 <sup>2</sup> )
	Hoonete ehitisealune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete arv
	Täisehitus %	Kõrgus ol. ol / plan maapinnast (m)

\*Erinevate sihtotstarvete osakaalud anda vahemikena 5% täpsusega

- kui krundile planeeritakse mitu hoonestusala ja erinevatele aladele planeeritavad hoonestustingimused on erinevad, tuleb see selgelt välja tuua;
- arhitektuursete tingimused (harja suund, hoone(te) eri osade kõrgused, korruselisus, katusekalded (vahemikuna), lubatud fassaadi viimistlusmaterjalid, vajadusel muud täpsustavad tingimused jm) ja seda ka abihoonete puhul;
- haljastuse põhimõtteline lahendus;
- vajadusel parkimisalade (ka jalgrataste parkimise)põhimõtteline lahendus, võimalikud tinglikud asukohad, suurus ja kuju; krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv;
- krundile pääsu asukohad (võivad olla ka tinglikud, täpsustuvad ehitusprojekti käigus) 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), tänava ja selle elementide esialgsed laiused, 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;
- kaitse- ja keeluvööndid, võimalik muutmise selgelt ära näidata;
- planeeritav, säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus, vajadusel vaatesuunda, liiklusnähtavust varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
- likvideeritavad objektid (märgistus ristikestega)

Vajadusel võib joonisel tähistada eraldi leppemärgiga rõdude-terrasside ala ja pindala, mahuliste rajatiste asukohad ja suurused.

Kui haljastuse osa on planeeringus oluline, võib haljastuse põhimõtted anda positsioonide kaupa ühises tabelis, hoonestusala määramisel tuleb arvestada säilitatavate puude asukohaga. Detailplaneeringu põhijoonisel näidata tinglikult kõrghaljastuse paiknemine, soovituslikud / kohustuslikud haljastatavad pinnad (asukoht) ja osakaal, millest välja tuua kõrghaljastuse ja madalhalbastuse osakaal. Haljastatud pinna alla ei loeta murukivi jms katendeid.

Tänavaa ma-alal tuleb näidata üksikute puude asukohad, vajadusel liik, kui tegemist on näiteks allee või mõne olemasoleva alleega seotud osaga.

Igale krundile tuleb näidata eraldi juurdepääs tänavalt.

Hoonete suurima lubatud arvu sisse lugeda kogu krundi hoonestus. Näidata uued ning olemasolul ja vajadusel säilivad, renoveeritavad, restaureeritavad, lammutatavad hooned, samuti hooned, mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine. Vajadusel näidata eraldi ehitiste, mis on rajatised (katusealused, lahtised grillnurgad jms), max lubatav arv.

Abihoonete olemasolul ja / või kavandamisel näidata eraldi nende suurim lubatud arv krundil sh kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> ehitis, mis on hoone (vajadusel anda selgitavalt eraldi arvuna). Krundil asuvate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala anda ruutmeetrites täisarvuna ning lisada selgitavalt ka krundi täisehituse %.

Lühendite kasutamisel (nt krundi kasutamise sihtotstarvete puhul) juhendada tabel 1 ja Rahandusministeeriumi veebilehel olevate planeeringu leppemärkide juhendmaterjalist <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine> ning anda ka lühendite tähendused.

#### **2.4.) Tehnovõrkude joonis**

Joonisele 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) sh ka kraavid koos voolusuunaga..

Magistraalsed tehnovõrgud kavandada reeglina tänavaa ma-alale, määrates vajadusel torustike asukohad tänavaa ristlõikes. Vajadusel anda planeeritavalt ma-alalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga. Vajadusel näidata kommunikatsioonide kõrgusmärgid iseloomulikes kohtades. Anda tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine koos teenindusraadiusega.

Näidata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademevete ja drenaaži ärajuhtimine eelvooluni. Markeerida kraavide veevoolu suunad (noolega).

Joonisel näidata geodeetilised märgid koos kaitsevöönditega.

#### **2.5.) 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.

### **3) Illustreerivad materjalid**

(lisana planeeringu põhikaustas)

Illustreerivateks materjalideks võivad olla kolmemõõtmelised vaated (3D), fotomontaažid, tänavavaated, lõiked olulistest kohtadest, vajadusel makett vms, kõik see, mis annab kujundliku pildi planeeritavale alale kavandatavatest mahtudest.

## **V. Detailplaneeringu lisamaterjalide toimiku koosseis**

Planeeringu lisamaterjalide toimik sisaldab:

### **1) Tiitelleht**

Vt peatükk IV.

## 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 peatükk IV. 1.1). Detailplaneeringu koostamise alused;
- kooskõlastuste koondtabel;
- komisjonide, esialgse kavandi / eskiisi tutvustuse, 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 ära kiri	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 üks nr ja joonise või lisa nr.</i>	<i>selgitus kooskõlastuses nõutu täitmise kohta või projekteerija seisukoht, kui ta ei nõustu kooskõlastaja seisukohaga</i>

Tabel 1 detailplaneeringu leppemärgid

Üldplaneering		Detailplaneering		Katastriüksuse sihtotstarve	
tähis	maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohane	tähis	krundi kasutamise sihtotstarve Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel	tähis	katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Vabariigi valitsuse 23.10.08 a määrusele nr 155)
Ä või Üh	ärimaa või ühiskondlike hoonete maa	ÄK	<b>kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa</b> (jaekaubandus-, teenindus, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino jms koos krundil asuva parkla, parkimismajaga). Võimalus liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks.	Ä või Üh	ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa
		ÄM	<b>majutushoone maa</b> (hotell, motell, hostel, pansionaat, külalistemaja jms)		
		ÄB	<b>büroohoone maa</b> (büroo, pank, postiteenus)		
		ÄV	<b>väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa</b> (väiksema külastajate arvuga ettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal nt kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms).		
		ÄA	<b>turu maa</b> (turuplats või-hoone maa, kuhu on ehitatud statsionaarse hooned ja rajatised kauplemiseks)		
		ÄH	<b>tankla ja teenindushoone maa</b> (tanklahoone maa, vajadusel koos autopesula, kaupluse jms teenindus)		
Üh või R	ühiskondlike hoonete maa või riigikaitsemaa	ÜV	<b>valitsus- ja ametiasutuse maa</b> (kohaliku omavalitsuse, riigiasutuse, välisriikide esinduse, büroo- ja administratiivhoone maa)	Üh või R	ühiskondlike ehitiste maa või riigikaitsemaa
Üh või Ä	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või koolieelsete lasteasutuste maa või haridusasutuste maa	ÜH	<b>teadus- ja kõrgharidusasutuse maa</b> (üli- ja rakenduskõrgkool ja muu kõrgharidushoone nt laborid, õppetökojad, vivaariumid, observatooriumid jms)	Üh või Ä	ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa
	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või koolieelsete lasteasutuste maa või haridusasutuste maa	ÜL	<b>haridus- ja lasteasutuse maa</b> (koolieelne lasteasutus nt lastesõim, -aed, -päevakodu ning kool, gümnaasium, kutse-, eri-, täiend- või ümberõppeasutus)		
	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või kultuuri- ja spordiasutuste maa	ÜK	<b>kultuuri- ja spordiasutuse maa</b> (teater, kino, klubi, muuseum, galerii, arhiiv, raamatukogu, kontserdi- ja universaalsaal, seltsimaja, teaduskeskuse maa, lasketiir, maneež, jää-, spordihall, võimla ja muu spordihoone)		

	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või tervishoiuasutused	ÜT	<b>tervishoiuasutuse maa</b> (haigla, sanatoorium, polikliinik, perearst jm arstiabi osutav keskus)		
	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või tervishoiuasutused	ÜP	<b>hoolekandeaasutuse maa</b> (sotsiaalse rehabilitatsioonikeskus, kus osutatakse ravi- ja hooldusteenust, päevakeskus, varjupaik, tugikodu, laste-, noortekodu, üld-, erihooldekodu, kus reaalselt elatakse pikema aja vältel)		
	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa või tervishoiuasutused	ÜE	<b>eriotstarbeline tervishoiu ja sotsiaalasutuse maa</b> (erirežiimiga tervishoiu- ja hoolekande asutus nt erihooldekodu, varjupaik jms)		
	ühiskondlike hoonete maa või ärimaa	ÜEv	<b>kodu ja lemmikloomade ravi- ja hoiuasutuse maa</b> (loomade varjupaik, loomakliinik, veterinaarravila jms)		
Üh	ühiskondlike hoonete maa	ÜS	<b>sakraal- ja tavandihooone maa</b> (kirik, katedraal, moše, sünaagoga, kogudusehoone, krematoorium jm religioossete kommete või rituaalide läbiviimise, matmisega seotud maa)	Üh	ühiskondlike ehitiste maa
EE	väikeelamumaa	EP	<b>üksikelamu maa</b> ühele, erandina ka kahele leibkonnale kavandatud elamu	E	elamumaa
		EPk	<b>kaksikelamumaa</b> (kahele leibkonnale kavandatud elamu maa, paarismaja)	E	elamumaa
		ER	<b>ridaelamu maa</b> (rida-, vaip- ja muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa)	E	elamumaa
EE või EK	väikeelamumaa või korruselamumaa	EK	<b>korterelamu maa</b> (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa, ka galerii- ja terrasselamu maa) märgile võib lisada korterite arvu ja korruselisuse (nt EK 12/3).	E	elamumaa
EE	suvila- ja aianduskruntide maa	ES	<b>hooajalise kasutusega elamu maa</b> (suvila, aiamaa jms hoone maa)	E	elamumaa
L	transpordimaa	LT	<b>tee ja tänava maa-ala</b> (sõidutee, külgnevale alale sisse-väljasõit, kõnnitee, tänavaäärne parkla või puhkekoht; tunnel, sild, truup ja viadukt; ühissõiduki peatus koos ootekojaga, piiri-, tollikontrolli rajatis; teepeenar, kraav, haljasala, -riba, eraldusriba; teehoiurajatis, liikluskahjustuste kaitseehitis, müratõke,	L	transpordimaa

			keskkonna kaitserajatis, liikluskorraldusvahendid, teemärgistus- ja teevalgustusrajatis, teeäärne muu teehoiurajatis) vms		
L	transpordimaa	LV	<b>linnaväljaku maa</b> (iseseisval maaüksusel paiknev väljak (mõeldud jalakäijatele, võimalik läbi viia vabaõhuüritusi)	L	transpordimaa
L	transpordimaa	LK	<b>kergliiklusmaa</b> (kergliiklejatele mõeldud liikluspind, kallasrada)	L	transpordimaa
L või Ä	transpordimaa või ärimaa	LP	<b>parkimisehitise maa</b> (parkimismaja, ramp, iseseisval krundil asuv otseselt teed või tänavat teenindav sõidukite parkla maa vms)	L või Ä	transpordimaa või ärimaa
Ä või L või Üh	ärimaa või transpordimaa või ühiskondlike hoonete maa	LJ	<b>reisijaid teenindava transpordihoonete maa-ala</b> (lennu-, bussi-, raudteejaam, reisisadamaterminaal, multimodaalne transpordikeskus)	Ä või L või Üh	ärimaa või transpordimaa või ühiskondlike ehitiste maa
T või Ä	Tootmismaa, ärimaa	LH	<b>mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa</b> (nt bussipark)	Ä või T või Üh	ärimaa või tootmismaa või ühiskondlike ehitiste maa
L	transpordimaa	LR	<b>raudteemaa</b> (raudtee ja seda teenindavad hooned ja rajatised nt toll, depoo, jaamatee, kaubaplatvorm, raudtee kaitserajatis jm )	L	transpordimaa
L	transpordimaa	LL	<b>lennuvälja maa</b> (lennuväli, angaar vms ja teenindusrajatised)	L	transpordimaa
T	tootmismaa	LS	<b>sadama maa</b> (sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa ja akvatoorium; sildumisala, reisijate laevale mineku/ tuleku maa, laevaliikluse ohutuse ja akvatooriumi maa)	T	tootmismaa
Ä või E või T või Üm	ärimaa või elamumaa või tootmismaa või üldmaa	Lvl	<b>lautri ja väikejuvvahendi randumismaa</b>	Ä või E või T või Üm	ärimaa või elamumaa või tootmismaa või üldkasutatav maa
J	jäätmehoidlate maa	OJ	<b>tavajäätme käitluse ja ladustamise maa</b>	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlate maa	OL	<b>loomsete jäätmete käitluse ja ladustamise maa</b>	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlate maa	OO	<b>ohtlike jäätmete käitluse ja ladustamise maa</b>	J	jäätmehoidla maa
J	jäätmehoidlate maa	OR	<b>radioaktiivsete jäätmete käitluse ja ladustamise</b>	J	jäätmehoidla maa

			<b>maa</b>		
T	tootismaa	OK	<b>kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa</b>	T või J	tootismaa või jäätmehooldla maa
T	tootismaa	OV	<b>vee tootmise ja jaotamise ehitise maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	OS	<b>soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	OG	<b>gaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	OB	<b>biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	OE	<b>elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	OA	<b>sideehitise maa</b>	Ä	ärimaa
R	riigikaitsemaa	RP	<b>piirivalve hoone või rajatise maa</b> (piiriületus-ja tollipunkti, piirivalveasutuse maa)	R	riigikaitsemaa
R	riigikaitsemaa	RL	<b>kaitseväe hoone või rajatise maa</b> (sõjaväeosa, kaitsejõudude asutuse maa)	R	riigikaitsemaa
R	riigikaitsemaa	RV	<b>kinnipidamisasutuse maa</b> (vangla jm vahistusasutuste maa)	R	riigikaitsemaa
R	riigikaitsemaa	RK	<b>päästeteenistuse ja korrakaitseasutuse maa</b>	R	riigikaitsemaa
T	tootismaa	TT	<b>tootmishoone maa</b> (tootmis-, tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise sh tuuleenergeetikaga seotud, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa; vajadusel anda liigitus võimaliku häiringuga või häiringuta tootmishoone maa)	T	tootismaa
T	tootismaa	TTs	<b>suurõnnetuse ohuga ettevõtte maa</b>	T	tootismaa
T	tootismaa	TP	<b>põllumajandusliku tootmishitise maa</b> (põllu-, metsa- ja kalamajandushoone ja -rajatise, nt elevaatori, silohoidla jms maa)	T	tootismaa
Ä või T	ärimaa või tootismaa	TL	<b>laohoone maa</b> (hooldla, ladu, laoplat, ilma külastajate ruumiprogrammiga hulgikaubandushoone maa)	Ä või T	ärimaa või tootismaa
Ä	ärimaa	TH	<b>hulgikaubanduse maa</b> (külastajatele kavandatud ruumiprogrammiga hulgikaubandusettevõtte maa)	Ä	ärimaa
Ä	ärimaa	TK	<b>logistikakeskuse maa</b> (ühtselt kujundataval territooriumil asuv, suure kaupade käitlemise ja liikluskooormusega seotud ettevõtte maa, mille eesmärgiks ei ole kaupade pikaajaline ladustamine)	Ä	ärimaa
T	tootismaa	TJ	<b>karjääri maa</b> (pealmaa kaevandamine)	Mt	mäetööstusmaa
T	tootismaa	TMt	<b>kaevanduse tööstuskompleksi maa</b> (allmaakaevanduse maapealne teenindusmaa)	Mt	mäetööstusmaa



T	tootmismaa	TR	<b>turbatööstusmaa</b>	Tt	turbatööstusmaa
Ä või Üm	ärimaa või üldmaa	P	<b>virgestusmaa</b> (kultuuri-, puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordi-rajatise, eritingimusi vajavate spordirajatiste maa)	Ä või Üm	ärimaa või üldkasutatav maa
Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldmaa või ühiskondlike hoonete maa	PT	<b>turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa</b> (puhkeotstarbeline maa, kus paiknevad ette valmistatud rajatised inimeste organiseeritud puhkamiseks ja liikumiseks värskes õhus nt iseseisvad spordirajatised, sõidukite ja karavanide parkimisplats, telkimiskohad, piknikukohad, loodusobjektide vaatluskoht, lõkkeplats, käimlad, prügi mahapaneku kohad, infotahvlid loodus- ja kultuuriobjektide kohta jms)	Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldkasutatav maa või ühiskondlike ehitiste maa
Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldmaa või ühiskondlike hoonete maa, staadionide maa	PS	<b>puhke- ja spordirajatise maa</b> (puhkeotstarbeline maa, kus paiknevad iseseisvad spordirajatised nagu hipodroom, velodroom, väliujula, tenniseväljak, valgustatud suusaradade kompleks, golfiväljak, statsionaarne liuväli-, staadion, spordi otstarbeline sildumisala jms ja mille piires on võimalik kavandada üldplaneeringuga määratud ulatuses ka vastava otstarbega hooneid)	Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldkasutatav maa või ühiskondlike ehitiste maa
Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldmaa või ühiskondlike hoonete maa	PK	<b>kultuuri ja puhkerajatise maa</b> (puhkeotstarbeline maa, kuhu on kavandatud kultuuri- ja teadmuspõhiste tegevustele vajalikud ehitised, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava ja muu kogunemiskoht, botaanikaaed, avamuuseum, loomaaed, teemapark, vabaõhumuuseum, memoriaal, hiiekoht ning üldplaneeringus määratud ulatuses ka vastava otstarbega hooneid)	Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldkasutatav maa või ühiskondlike ehitiste maa
Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldmaa või ühiskondlike hoonete maa	PE	<b>eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise maa</b> (inimese tervisele võimalikku otsesest või kaudset negatiivset mõju avaldavad rajatised, nagu motodroomi, -ringraja, lasketiiru jms rajatise maa)	Ä või Üm või Üh	ärimaa või üldkasutatav maa või ühiskondlike ehitiste maa
Üm	supelrandade maa	PR	<b>supelranna maa</b> (avalikku kasutusse kavandatud, nõuetele vastavalt rajatud supelranna või supeluskoha maa)	Üm või Ä	üldkasutatav maa või ärimaa

Üm	üldmaa	HP	<b>haljasala, pargi maa</b> (sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga üldkasutatav roheala linnalises asula. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e skväär, bulvar, puiestee)	Üm	üldkasutatav maa
Üm	üldmaa	HM	<b>parkmetsa-, metsapargi maa</b> (loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi)	Üm	üldkasutatav maa
Üm	üldmaa	HL	<b>looduslik haljasmaa</b> (peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil)	Üm või M	üldkasutatav maa või maatulundusmaa
Üm	üldmaa	HK	<b>kaitsehaljastuse maa</b>	Üm	üldkasutatav maa
Üm	üldmaa, kalmistud	SK	<b>kalmistu maa</b> (kalmistu ja matmisega seotud hoonete maa nt kabel, tavandihoone, krematoorium jms)	Üm	üldkasutatav maa
Üm	üldmaa	SL	<b>lemmikloomade kalmistu maa</b> (lemmikloomade matmise ja sellega seotud hoone ja rajatise maa)	Üm	üldkasutatav maa
V	veekogude maa	VL	<b>looduslik veekogu</b> (kaldajoont ja veetaset ei muudeta)	V	veekogude maa
V	veekogude maa	VT	<b>tehisveekogu</b> (tehisjärv, tiik, kraav jms)	V	veekogude maa
Üm	üldmaa	MP	<b>põllumajandusmaa</b> (põllumajandussaaduste tootmine, loomade karjatamine, heinamaa)	M	maatulundusmaa
Üm	üldmaa	MM	<b>metsamaa</b>	M	maatulundusmaa
Üm	üldmaa	ML	<b>muu looduslik maa</b> (põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa)	M	
Üm	üldmaa	MK	<b>kaitseotstarbelise metsa maa</b> (asula või rajatise kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks või puhkamiseks määratud metsamaa, kus kohalik omavalitsus planeeringuga seada piiranguid lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele)	M	

Detailplaneeringu tähised Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel (<http://195.80.113.140/ruumiline-planeerimine>).