

Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded

1. DETAILPLANEERINGU (edaspidi DP) KOOSSEIS

1.1 Vallavalitsusele tuleb DP vastuvõtmiseks esitada:

- Planeeringukaust koos lisadokumentide, lähtematerjalide ja kooskõlastustega üldjuhul ühes eksemplaris;
- Juhul, kui esitatakse planeeringukaust kahes eksemplaris, siis neist üks on originaalkooskõlastustega. Kaustade tiitellehel peal olema vastav märge "lisadokumentide ja originaalkooskõlastustega" või "lisadokumentide ja kooskõlastustega");
- Digitaalselt e-postiga detailplaneeringu materjalid. (joonised pdf formaadis ning seletuskiri formaadis doc.)

1.2 PLANEERINGUKAUST

Planeeringukaust peab vastama Kaarma Vallavalitsuse poolt kinnitatud

"Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuetele"

1.3 MATERJAL DIGITAALSEL KUJUL

- Seletuskiri ja joonised formaadis .pdf
- Seletuskiri formaadis .doc
- Joonised formaadis .dwg
- Illustreeriv osa eraldi kataloogis vabas formaadis (kohustuslik vaid vallavalitsuse nõudmisel)
- Lähte- ja lisamaterjalid eraldi kataloogis vabas formaadis (pole kohustuslik).
CD peale (füüsiliselt) kirjutada planeeringu nimetus, koostaja ja esitamise kuupäev. Esitatud failid peavad olema identsed planeeringukausta materjalidega, CD-l ei tohi sisalduda ülearuseid faile ja failides ei tohi sisalduda ülearust infot.

2. DP VORMISTUS LIHTSAMATEL ERIJUHTUDEL

2.1 DP ehitusõiguse määramiseks. Juhul kui detailplaneering koostatakse olemasolevale kinnistule, mille piiride muutmist ei kavandata, planeeritava hoonestuse kohta on olemas eskiisprojekt ning puudub vajadus muude teemade lahendamiseks detailplaneeringuga, võib esitada ruumilahenduse joonisena eskiisprojekti asendiplaani, lisades joonisele märke järgmisel kujul: **Ehitusõiguse ja muud hoonestuse projekteerimise põhimõtted määratleb detailplaneeringule lisatud eskiisprojekt.** Esikiisprojekt tuleb sel juhul esitada illustreeriva osana.

2.2 DP krundipiiri määramiseks. Juhul kui detailplaneering koostatakse üksnes krundipiiri määramiseks, mis ei mõjuta oluliselt valla –või maastikustruktuuri * ning puudub vajadus muude teemade lahendamiseks detailplaneeringuga, võib kavandatava krundipiiri esitada DP maakasutuse joonisel ning mitte esitada tehnoorkude ja ruumilahenduse joonist.

3. ÜLDISED DP VORMISTUSE PÕHIMÕTTED

- 3.1 DP vormistamisel lähtuda Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 1 ja 2 sätestatud vormivabaduse ja eesmärgipärasuse üldpõhimõttest. Sisuliste valikuvõimalustega otsustes tuleb lähtuda Haldusmenetluse seaduse § 4 sätestatud kaalutusõiguse põhimõttest, kaalutledes otsustamisel avalikke ja erahuve.
- 3.2 Detailplaneeringu koosseisu ülesehituses lähtuda DP kausta koosseisu nõuetest, planeeringu eesmärgist, konkreetse DP lähteseisukohtadest ja protsessi käigus langetatud otsustest. Kui DP koostamise aluseks on eskiislahendus, peavad DP koosseisus säilima eskiislahenduse sisulised aspektid (üksnes formaalne eskiisile vastavus ei ole piisav).
- 3.3 Detailplaneeringu sisulises ülesehituses pidada eelkõige oluliseks, et valla oleks selle alusel edaspidi võimalik organiseerida projekteerimist, ehitamist ja maakorraldust vastavalt planeeringus sisalduvale ruumilisele nägemusele.
- 3.4 Seletuskiri vormistada lühidalt – sisuliselt oluline esitada eelistatavalt punktide kaupa. Iga planeeringujärgse krundi kohta esitada andmed üldjuhul lehekülgedel ühtse blokina.

- 3.5 Mitte esitada seletuskirjas ülearust infot, samuti mitte korrata sama infot seletuskirja erinevates osades. Üldjuhul mitte tsiteerida üldisemaid õigusakte, vajadusel viidata üldisemale õigusaktile.
- 3.6 Keskkonnaministeeriumi poolt väljastatud tingmargid ei ole kohustuslikud. Neid võib kasutada standardsetes olukordades, kuid olulisemaks tuleb pidada planeeringu sisu head väljendamist olenevalt planeeringu eesmärkidest.
- 3.7 Katastriüksuste sihtotstarbed määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a. määrusele nr.36.
- 3.8 Joonistel kasutatav topo-geodeetiline materjal peab sisuliselt vastama olemasolevale olukorrale ja vormiliselt vastama kehtestatud nõuetele. Topo-geodeetiline lähtematerjal (üldjuhul alusplaan täpsusastmega 1 : 500) tuleb enne planeeringu koostamise alustamist kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga. Eriolukordades võib planeeringu vormistamiseks kasutada üldisemat kaardimaterjali, kui planeeringu eesmärgi saab täita üldisemal kaardimaterjalil.
- 3.9 Alusplaan esitada kõigil joonistel halli tooniga, nii et alusplaan ja planeeringu info oleks selgelt eristatav.
- 3.10 Maakasutuse, ruumilahenduse ja tehnovõrkude joonisel esitada rõhutatult/värviliselt üksnes vastava joonise info. Teiste jooniste infot üldjuhul mitte kopeerida või esitada see samuti hallilt analoogiliselt alusplaaniga.
- 3.11 Kõigil joonistel esitatada planeeritava ala piir. Planeeringuala piir peab üldjuhul järgima planeeringujärgsete maaüksuste piire (erandiks on tänava maa-alad, kus planeeringualas võib olla lõik tänava maa-alast). Planeeringuala piir esitada joonistel krundipiirist mõni millimeeter väljaspool, et krundipiir oleks nähtav. Kui detailplaneeringuga planeeritakse suuremat olemasolevat maaüksust osaliselt, (planeeringuga jagatavast maaüksusest jääb järele maaüksus, mida planeering ei käsitle) siis järelejäävat maaüksust mitte näidata planeeringu alasse kuuluvana, kuid see peab kajastuma mõnel joonisel.
- 3.12 Planeeritavast alast väljaspool võib kujutada tehnovõrke, teid jm. elemente, mis seovad planeeringu lahenduse planeeritavat ala ümbritseva ruumiga.(Vastavalt Planeerimisseaduse § 22¹lg 2 järgi suurendatakse planeeringu ala olemasoleva võrgu liitumispunkti).Sõlmida servituudi või isikliku kasutusõiguse lepingud planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude ning trasside rajamiseks enne detailplaneeringu kehtestamist.
- 3.13 Erinevatel joonistel (maakasutus, ruumilahendus, tehnovõrgud) kujutatud peab olema omavahelises kooskõlas, samuti kooskõlas seletuskirjas kirjeldatuga.
- 3.14 Joonised esitada mõõtkavas 1:200, 1:500, 1:1000 või 1:2000 olenevalt planeeringu sisust ja täpsusastmest.
- 3.15 Detailplaneeringu kausta lehed nummerdada. Seletuskirja iga lehe alla kirjutada detailplaneeringu nimetus ja esitamise kuupäev.

4. DP KOOSKÕLASTAMINE

- 4.1 Kaarma vallas kehtib põhimõte, et iga detailplaneeringu tellijaks on vald (kuni valla üldplaneeringu kehtestamiseni), olenemata planeeringu koostamise finantseerijast. Enne detailplaneeringu kooskõlastamisele asumist peab detailplaneering saama arendusspetsialisti, vallaarhitekti, ehitusspetsialisti, keskkonnaspetsialisti, maakorraldaja heakskiidu (juhul kui planeeringu käigus hinnatakse keskkonnamõju, siis ka keskkonnaspetsialisti heakskiidu).
- 4.2 Detailplaneering koostatakse koostöös ja vajadusel kooskõlastatakse olenevalt planeeringu sisust;
 - naaberomavalitsustega,
 - planeeringuala kinnisasjade omanikega,
 - eraõiguslike juriidiliste isikutega ja riiklike ametite ja talitustega,
 - vajadusel muude isikutega, kelle huvisid planeeringu lahendus võib riivata,
 - Kuni valla üldplaneeringu kehtestamiseni määrab täiendava kooskõlastamise vajaduse riiklike ametitega Saare maavanem,
- 4.3 Juhul kui planeering on loetud kooskõlastatuks Planeerimisseaduse §17 lõige 4 või 5 alusel, saadetakse kooskõlastuse andjale kiri, mis informeerib teda planeeringu kooskõlastatuks lugemisest ning lisatakse kirja koopia planeeringu lisade hulka.
- 4.3 Kui planeeringu lahendus pole kooskõlas üldplaneeringu või teemaplaneeringuga, määrab täiendavate kooskõlastuste vajaduse maavanem (rakendub peale valla üldplaneeringu kehtestamist).

- 4.4 Kooskõlastuse võib võtta eraldi kirjana või kooskõlastuse andjat puudutavale joonisele.
- 4.5 Pärast Kaarma Vallavalitsuse väliste kooskõlastuste võtmist esitatakse detailplaneering arhitektuuri- ja planeerimise komisjonile.
- 4.6 Kui kooskõlastamise käigus muudetakse detailplaneeringut, tuleb uus kooskõlastus võtta juhul kui muudatus võib kooskõlastuse andja huve puudutada.
- 4.7 Pärast kooskõlastamist esitatakse planeering vallavalitsusele vastuvõtmiseks. Planeeringu koostaja allkirjastab ja viseerib kuupäevaga kõik joonised ja seletuskirja.
- 4.8 Peale DP kehtestamist esitada planeeringu koostaja poolt valda planeeringu toimikud;
- üks originaaltoimik , mis jääb valda;
 - kolm koopiatoimikut edastamiseks asjaosalistele;
 - kogu planeeringumaterjal CD-I (joonised pdf kui ka dwg formaadis ja seletuskiri formaadis doc.)
 - üks krundijaotusplaan paber kandjal katastrimõõdistamise toimiku jaoks.