

DETAILPLANEERINGU VORMISTAMISE TÄPSUSTATUD NÕUDED

| Katastriüksuse sihtotstarve | | Krunsti kasutamise sihtotstarve | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|--|
| leppemärk | selgitus | leppemärk | selgitus |
| E elamumaa | üksikelamu | EE | |
| | kahe korteriga elamu | EE2 | |
| | garaaž eraldiasuval krundil | EEg | |
| | aiamaja, suvila | EEs | |
| | ridaelamu | EEr | |
| | väikeelamu (kuni kahekorruseline või katusekorrusega kolmekorruseline 3 kuni 8 korteriga elamu) | EEK | |
| | korterelamu (kahekorruseline enam kui 8 korteriga elamu või vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu) | EK | |
| Ä ärimaa | jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, tootlustusehitised, majutusehitised, sidehitised, bürood, side- ja telekommunikatsiooniehitised, äriotstarbelised meelelahutus-, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused | Ä | |
| | reisijate teenindusehitised (lennu-, raudtee-, bussijaam sadamahoone), parkimishoone, parkla | Ätr | |
| | äriotstarbelised puhke- ja spordiehitised | Äps | |
| | kütusetankla ja kaasnev teenindus, tootlustus | Äbj | |
| T tootmismaa | tootmis- ja tööstusehitised, toodangu transpordi ja ladustamise ehitised, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitised, jäätmeäritlustusehitised | Th | |
| | sadam | Ths | |
| | keskkonda mittehäirivad tootmisehitised | Thk | |
| | tehnorajatis iseseisval katastriüksusel - alajaam, ülekanaliini mast, pumpla, puurkaev | The | |
| V veekogude maa | loodusliku või tehiseveekogu või selle osa alune maa | V | |
| L transpordimaa | tee, tänav, sild, väljak, bussipeatus, bussijaam, kõnnitee, teede korrashoiuga seotud ehitised, trammitee, köistee vms | L | |
| | avalikult kasutatav parkla | Lp | kasutatakse kui parkla on iseseisev katastriüksus, äriotstarbeta |
| | raudteemaa | Lr | |
| | lennuliiklusmaa | Ll | |
| | navigatsiooniseadmete maa | Ln | |
| J jäätmeäritlustuse maa | jäätmete ladestamisehitiste (prügila) ning reovee puhastusrajatiste alune ja neid teenindav maa | J | |

| | | | |
|--|---|------------|--|
| R riigikaitsemaa | riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbeline maa, piiripunkti, tollipunkti, päästeteenistuse, korrakaitse ehitiste maa | R | |
| | polügooni ja harjutusväljaku maa | Rp | |
| | kinnipidamiskoha ehitiste maa | Rk | |
| H kaitsealune maa | riigi kaitse all olev ja riigi kaitse all olevate objektide juurde kuuluv maa, millel majandustegevus on keelatud | H | |
| M maatulundusmaa | põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa | Mp | |
| | maa metsa kasvatamiseks | Mm | |
| S sihtotstarbeta maa | iseseisev katastriüksus, ehitusõigusega maa, millele ei ole võimalik või otstarbekas sihtotstarvet määrata | S | detailplaneeringus kasutatakse ainult senise maakasutuse tähistamiseks |
| Mt mäetööstusmaa | maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa | Mt | |
| Tt turbatööstusmaa | turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa | Tt | |
| Üh ühiskondlike ehitiste maa | äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa, loomaia ja botaanikaia maa, valitsushoone, omavalitsushoone | Üh | |
| | diplomaatiliste ja konsulaaresinduste maa | Ühd | |
| Üm üldkasutatav maa | haljasala, park, supelrand, rahvapeo- või lauluväljak, lauter, laste mänguväljak, spordiplats, terviserada | Üm | |
| | kalmistu | Ümk | |

Katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alus: Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155.

Krundile võib määrata kuni kolm sihtotstarvet (katastriüksuse liikide järgi). Iga liigi osakaal näidata 5% täpsusega alustades kõrgema maksustamishinnaga sihtotstarbest. Sihtotstarbe osakaalu määramisel võtta aluseks katastriüksuse üldpindala. Mitmekorruselise hoonega katastriüksuse sihtotstarvete suhte määramisel lähtuda hoone üldpinna sihtotstarvete jagunemise suhtest. Hoone teenindamiseks vajalik maa loetakse hoonega sama sihtotstarbeliseks (näiteks hoonet teenindav parkla või muruväljak krundil).

Kruntide piirid tähistada järgmiselt:

punase pideva joonega kavandatud krundi piir
punase katkendliku joonega ajutine kinnistupiir
pruuni pideva joonega kinnistu piir
sinise joonega kinnistu piir seisuga 1940.a.
roheline joonega kinnistamata, õiguslikul alusel kasutatava krundi piir
kollase joonega maareformi käigus tehtud krundipiiri ettepanek

- Joonistel peavad kõik piirikihid olema üheaegselt loetavad (tingmärgid kõrvuti mitte kattuvad).
- Joonistel näidata krundipiirid domineeriva joonega, mis ei konkureeriks tehnovõrkude

tingmärkidega.

- Kui kinnistu piiri ei muudeta, siis moodustatava krundi piiri tingmärki (punast joont) ei kasutata.
- Kinnistute piirid seisuga 1940.a tuleb näidata jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Ehitusõigus näidata põhijoonisel valge põhjaga kastis iga krundi kohta.

| sihtotstarve % detailplaneeringu liikides | | |
|---|-------------------|---------------------|
| kõrgus meetrites | hoonetealune pind | hoonete arv krundil |
| korruste arv +/- | | |

näide

| Ä60 Th20 EK20 | | |
|---------------|-----|---|
| 9 m | 600 | 3 |
| 3 / -1 | | |

Erineva kõrgusega hooneosade kavandamise korral näidata kõrgustsoonid joonisel hoonestusala osadena. Ajutiste kruntide kohta anda samad näitajad punktiirjoonega kastis.

Parkimiskohtade arv anda põhijoonisel **iga krundi kohta järgmiste tingmärkidega**

parkimiskohtade arv õues parkimiskohtade arv hoones, kujundi sisse märkige parkimiskohtade arv tähistusega Pn kus n tähistab kohtade arvu.

Näitajad planeeritud ala kohta: anda põhijoonisel

- **Planeeritud maa-ala suurus** - anda hektarites (kaks kohta pärast koma näiteks 0,57ha)
- **Kavandatud kruntide arv** - anda ilma ajutiste kruntideta
- **Kavandatud hoonestustihedus** = $\frac{\Sigma \text{maapealsete korruste suletud brutopind}}{\text{krundi või krunditud maa pindala}}$
- **Kavandatud korterite arv (maksimaalne)**
- **Elamukrundi koormusindeks (kui nõutud)** = $\frac{\text{krundi pindala}}{\text{Kavandatud korterite arv}}$

Kui planeeritud maa-alal on selgelt erineva tihedusega piirkonnad, anda hoonestustihedus piirkondade kaupa

Andmed kruntide moodustamiseks anda tabeli kujul põhijoonisel ja juhul kui krunt moodustatakse mitme kinnistu liitmise või kinnistute jagamise teel, või kui kinnistule liidetakse maad või temast lahutatakse osa, näiteks tänavamaa krundiga liitmiseks

| pos. nr. | aadress | krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik) | krundi planeeritud suurus m ² | moodustatakse kinnistutest (nr). või riigi maale | liidetavate-lahutatavate osade suurus m ² | osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik) |
|----------|---------|---|--|--|--|---|
| 1 | | | | 1a | | |
| | | | | 1b | | |

Krundi kasutamise tingimuse tabel *anda tabelina, põhijoonisel, planeeritava ala kõikide kruntide kohta k.a ajutised krundid.*

| pos. nr. | krundi aadress või aadressi ettepanek | krundi planeeritud suurus m ² | hoonete ehitisealune pind (maapealne / maa-alune) m ² | suurim korruselisus (maapealne / maa-alune) | hoone kõrgus maapinnast ja ABS(m) | hoonete arv krundil | maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa) | maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa (maapealne / maa-alune) | | korterite arv | parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud | arhitektuurinõuded | kitsendused |
|----------|---------------------------------------|--|--|---|-----------------------------------|---------------------|--|---|---|--|---------------|---|--------------------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kokku: | | | summa | | | summa | | | summa | | summa | summad | | |

- Aadressi ettepanekud eristada värviga, tärniga või muul moel.
- Ajutiste kruntide ehitusõigus anda teist värvi tekstiga
- Pindalade suurused anda ruutmeetri täpsusega.
- Kui hoonete lubatud kõrgus määratakse vahemikuna, tuleb hoonestusalal näidata erineva kõrgusega hoonete või nende osade asukoht ja ulatus.
- Elamumaa sihtotstarbega kruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete arv.
- Hoonete korruste arv, kõrgus, ehitusalune pindala jt tehnilised andmed määrata majandus- ja taristuministri 1. juuli 2015 määruse nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" alusel.

Peamised arhitektuurinõuded:

- Katuse kalle ja katuseharja suund
- Välisviimistluse nõuded
- Piirdeaedade kujundustingimused
- Vajadusel muud arhitektuuri-nõuded

Nõudeid võib kirjeldada märkustena põhijoonisel.

Kitsendused

- Kaitse-eeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest krundi kasutamistingimusi reguleerivatest dokumentidest tulenevad erinõuded
- Servituudid ja seadusest tulenevad kinnisomandi muud kitsendused (seadusjärgsed kitsendused), avalikult kasutatavaks määratavad alad

Tabelis kirjeldada servituudi vajadus järgmiselt: servituudi vajadust põhjustava objekti nimetus, servituudi koridori laius ja kelle kasuks servituut on vaja seada. Servituutide koondala näidata graafiliselt põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani.

- Riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid
- Veehaarde sanitaarkaitseala
- Tänavakaitsevöönd
- Raudteekaitsevöönd
- Ranna ja kalda kasutamise kitsendused
- Avalike ja avalikult kasutatavate veekogude kallasrajad
- Kaitstavatest objektidest tulenevad kitsendused jm.

Kaitsevööndid näidata põhijoonisel vastava tingmärgiga.

Lähtuda järgnevatest õigusaktidest - ehitusseadustik, veeseadus, looduskaitseadus, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, keskkonnaministri määrus „Tallinna linna territooriumil asuvaid looduse üksikobjekte ümbritseva kaitsevööndi ulatuse kohta“, Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse eeskiri, asjaõigusseadus jt õigusaktid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus *anda tabeli kujul seletuskirjas*

| pos. nr. | ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne) | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | normatiivne parkimiskohtade arv | planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|----------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| | | | | |
| Planeeritud maa-alal kokku | | | | |

Põhijoonisel näidata parkla vähim kaugus naaberelamu, kooli või lasteaia akendega seinast

Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel (ei pea olema *portrait* formaadis võib olla *landscape* formaadis. Kui kooskõlastaja, koostöö tegija on esitanud ettepaneku või tingimused, siis tuleb kindlasti täita viimane lahter, kuidas on esitatud märkusega arvestatud)

| <u>Koostöö</u> | | | | | |
|---|---|--|---|--|--|
| Jrk. nr | Isik või asutus, kellega on koostööd tehtud | Arvamuse esitamise kuupäev | arvamuse täielik ära kiri | arvamuse või kooskõlastuse-originaali asukoht | projekteerija märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta |
| | <i>Vara omanike puhul märkige vara aadress, omaniku nimi ja kas on tegemist kinnistu, hoonestusõiguse või hoonete omanikuga</i> | <i>Kui arvamus on antud kirjana siis kirja nr ja kuupäev</i> | <i>Kui arvamus on antud kirjana, siis lisada kiri koondtabelile, kõigile planeeringu eksemplaridele</i> | <i>planeeringu eks nr ja joonise või lisa nr</i> | <i><u>selgitus arvamuse arvestamise kohta või projekteerija seisukoht, kui ta ei nõustu arvamusega</u></i> |
| <u>Kooskõlastused (riigiametitega tulenevalt õigusaktidest)</u> | | | | | |

| | | | | | |
|---------|---|-------------------------------------|--|---|---|
| Jrk. nr | Isik kellega on planeering kooskõlastatud | kooskõlastuse nr ja kuupäev | arvamuse/ kooskõlastuse täielik ära kiri | arvamuse või kooskõlastus eoriginaali asukoht | projekteerija märkused arvamuse esitaja/ kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta |
| Jrk. nr | <i>kooskõlastav organisatsioon</i> | <i>kooskõlastuse nr. ja kuupäev</i> | <i>kooskõlastuse täielik ära kiri</i> | <i>kooskõlastuse originaali asukoht</i> | <u><i>projekteerija märkused</i></u> <u><i>kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i></u> |

Projektijuht: /allkiri/ nimi

Detailplaneeringu lisade hulgas peab olema

- Kohaliku omavalitsuse tõend restitutsiooninõude olemasolu või endiste kinnistute maa kompenseerimise kohta (s.o Tallinna Linnavaarameti õiend)

Tagastatud ja kinnistatud maa puhul ei ole tõendi esitamine vajalik ja joonistel endisi kinnistuid ei näidata.

Muud nõuded

- Detailplaneeringu pealkiri ja planeeritud maa-ala suurus peab vastama algatamise korralduses esitatule va juhul kui on detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud ettepanek ala suurendamiseks/vähendamiseks ning amet on sellega nõustunud. (*Sellisel juhul seletuskirjas esitada põhjendused, miks ala on suurendatud/vähendatud*).
- Kasutatavad mõisted peavad vastama õigusaktidele.
- Äriühingute ja teiste asutuste nimed tuleb kirjutada vastavalt äriregistri kandeale.