

JÕHVI LINNA PARGI 37A KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD JA KOOSTAMISE NÕUDED

1. ÜLDANDMED

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse esitaja: kinnistute omanik.
- 1.2 Detailplaneeringu maa-ala asukoht: Jõhvi linn Pargi 37a (KÜ 25301:013:0063, elamumaa 100%, pindala 1523 m²) kinnistu.
- 1.3 Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja: Jõhvi Vallavolikogu.
- 1.4 Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõhvi Vallavalitsus.
- 1.5 Detailplaneeringu koostamise finantseerija: kinnistu omanik.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 2.1 Planeeringu koostamise alused:
 - 2.1.1 planeerimisseadus;
 - 2.1.2 Jõhvi Vallavolikogu määrus „Planeerimisseaduse ja Ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/409072020003>;
 - 2.1.3 Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus (registreeritud Jõhvi Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 12. septembril 2019 nr 7-1.3/4851;
 - 2.1.4 Jõhvi Vallavolikogu otsus 30. jaanuaril 2020 nr 205 ”Jõhvi linna Pargi 37a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine”.
- 2.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid:
 - 2.2.1 õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
 - 2.2.2 Jõhvi valla üldplaneering <https://www.riigiteataja.ee/akt/423072013015>;
 - 2.2.3 Eesti standardid;
 - 2.2.4 tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused;
 - 2.2.5 planeeritava maa-ala topo-geodeetiline alusplaan.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLDINE EESMÄRK JA PÕHIMÕTTED

- 3.1 Detailplaneeringu koostamise üldine eesmärk on planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.
- 3.2 Planeeringu koostamisel lähtutakse planeerimise heast tavast ning planeeringu koostamise alustest ja lähtedokumentidest.
- 3.3 Planeeringu koostamisel suhtutakse hoolivalt olemasolevasse, säilitades väärtusliku ning kavandades korrastatud ja tasakaalustatud ruumilise keskkonna.
- 3.4 Planeeringu koostamisel arvestatakse piirkonna jätkusuutliku arengu vajaduste ning avalike huvide ja väärtustega.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED

4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala kasutussihotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kuni 12 m kõrguse ärifunktsiooniga 2 korruselise hoone ja kuni 8 m kõrguse 1 korruselise abihoone püstitamiseks ning juurdepääsuteede, parklate, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra kavandamine.

4.2 Koostatava detailplaneeringu eesmärk ei ole kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt on nimetatud katastriüksuse juhtotstarve elamumaa ja sellest tulenevalt tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

4.3 Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

4.3.1 krundi hoonestusala määramine;

4.3.2 krundi ehitusõiguse määramine;

4.3.3 detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine;

4.3.4 ehitise ehituslike tingimuste määramine;

4.3.5 ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;

4.3.6 liikluskorralduse põhimõtete määramine;

4.3.7 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

4.3.8 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

4.3.9 servituutide seadmise vajaduse määramine;

4.3.10 müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

4.3.11 muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4.5 Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse planeeritava maa-ala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

4.6 Detailplaneeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet detailplaneeringu algatamise taotluse, planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute, koostöö ja muu detailplaneeringuga seonduva ning säilitamist vajava kohta.

4.7 Ehitusprojekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringuga määratakse detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord, mis lisatakse planeeringu vastuvõtmise otsusele.

5. DETAILPLANEERINGU VORMISTAMISELE JA ÜLESEHITUSELE ESITATAVAD NÕUDED

5.1 Detailplaneeringu vormistamisel ja ülesehitusel lähtuda Riigihalduse ministri määrusest 17.10.2019 nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

<https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>

5.2 Detailplaneering vormistada soovituslike leppemärkidega (Jõhvi valla veebilehel: Ehitus ja planeerimine / Detailplaneeringud / Soovituslikud leppemärgid).

6. DETAILPLANEERINGU TEKSTIOSA JA SELLE KOOSTAMISE NÕUDED

6.1 Detailplaneeringu tekstiosa koosseisus on järgmised dokumendid:

- 6.1.1 tiitelleht;
- 6.1.2 sisukord;
- 6.1.3 seletuskiri.

6.2 Tiitellehel esitatakse:

- 6.2.1 detailplaneeringu nimetus;
- 6.2.2 detailplaneeringu number;
- 6.2.3 detailplaneeringu koostamise kuupäev;
- 6.2.4 detailplaneeringust huvitatud isik;
- 6.2.5 detailplaneeringu koostaja nimi, postiaadress, telefon ja e-posti aadress;
- 6.2.6 detailplaneeringu vastutava isiku nimi, postiaadress, telefon ja e-posti aadress.

6.3 Sisukord sisaldab:

- 6.3.1 detailplaneeringu seletuskirja peatükkide ja alapeatükkide loetelu;
- 6.3.2 detailplaneeringu jooniste loetelu.

6.4 Seletuskiri sisaldab:

- 6.4.1 sissejuhatus;
- 6.4.2 detailplaneeringu koostamise alus;
- 6.4.3 detailplaneeringu lähtedokumendid;
- 6.4.4 planeeritava maa-ala asukoha kirjeldust;
- 6.4.5 planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldust;
- 6.4.6 planeeringus kavandatu kirjeldust;
- 6.4.7 ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõudeid;
- 6.4.8 planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldust planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele.

6.5 Seletuskirja lehed nummerdatakse ja seletuskiri allkirjastatakse planeeringu koostaja poolt.

6.6 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjelduses esitatakse ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mille poole püüeldakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi silmas pidades.

6.7 Planeeringus kavandatu kirjelduses esitatakse planeeringu koostamise käigus valitud asustuskeskkonna lahendused ja nende valiku põhjendused. Kirjelduses käsitletakse:

- 6.7.1 planeeritud maa-ala krundijaotust;
- 6.7.2 hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtteid;
- 6.7.3 hoonete kasutusotstarbeid ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajaid;
- 6.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtteid;
- 6.7.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid, sh asendusistutuse vajaduse arvutust;
- 6.7.6 teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtteid;
- 6.7.7 liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutust;
- 6.7.8 avaliku ruumi planeerimise põhimõtteid;
- 6.7.9 kehtivaid ja planeeritud kitsendusi;
- 6.7.10 teisi planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtteid;
- 6.7.11 kavandatu vastavust planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

- 6.7.12 kavandatu mõju lähipiirkonna asustuskeskkonnale ja selle arenguvõimalustele;
- 6.7.13 kavandatu vastavust avalikele huvidele ja väärtustele.

6.8 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuete osas esitatakse ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuuri- ja muud nõuded, mis tagavad asustuskeskkonda sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise parimal viisil. Nõuetes käsitletakse:

- 6.8.1 hoonete olulisemaid arhitektuurinõudeid;
- 6.8.2 rajatiste ehitus- ja kujundusnõudeid;
- 6.8.3 olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõudeid;
- 6.8.4 täiendavate uuringute vajadust;
- 6.8.5 täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadust;
- 6.8.6 teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

7. DETAILPLANEERINGU JOONISED JA NENDE KOOSTAMISE NÕUDED

7.1 Planeeringu koosseisus on järgmised joonised:

- 7.1.1 asukohaskeem;
- 7.1.2 tugiplaan;
- 7.1.3 põhijoonis;
- 7.1.4 tehnovõrkude koondplaan;
- 7.1.5 illustratsioon.

7.2 Joonised esitatakse koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad.

7.3 Joonistele kantakse:

- 7.3.1 planeeritava maa-ala piir;
- 7.3.2 kasutatud leppemärkide selgitused;
- 7.3.3 planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.

7.4 Joonised allkirjastatakse planeeringu koostaja poolt.

7.5 Asukohaskeem esitatakse Maa-ameti aluskaardil.

7.6 Tugiplaan esitatakse aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaani mõõtkavas 1:500.

7.7 Tugiplaanile kantakse:

- 7.7.1 teede ja tänavate nimed;
- 7.7.2 olemasolevad maaüksuste piirid, aadressid, sihtotstarbed;
- 7.7.3 olemasolevad seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid;
- 7.7.4 olemasolevad hooned ja rajatised;
- 7.7.5 olemasolev haljastus;
- 7.7.6 olemasolevad teed ja parklad;
- 7.7.7 olemasolevad tehnovõrgud;
- 7.7.8 olemasolevad kujad, servituudid;
- 7.7.9 altkaevandatud alad;
- 7.7.10 varem planeeritud või projekteeritud objektid;
- 7.7.11 topo-geodeetilise alusplaani koostaja nimi, allkiri ja plaani koostamise kuupäev.

7.8 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan esitatakse aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaani

mõõtkavas 1:500.

7.9 Põhijoonisele ja tehovõrkude koondplaanile kantakse:

- 7.9.1 olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid;
- 7.9.2 hoonestusala piirid ja ehitusjooned seotuna mõõtketiga kavandatud maaüksuste piiridest;
- 7.9.3 hoonestusalale või selle osale kavandatud hoone või hooneosa suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast ja ümbritsevast keskmisest maapinnast;
- 7.9.4 hoonestusalale või selle osale kavandatud hoone või hooneosa suurim lubatud maapealsete ja maa-aluste korruste arv;
- 7.9.5 vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus;
- 7.9.6 haljastuse põhimõtteline lahendus;
- 7.9.7 teede põhimõtteline lahendus;
- 7.9.8 tehovõrkude ja -rajatiste põhimõtteline lahendus;
- 7.9.9 liikluskorralduse põhimõtteline lahendus;
- 7.9.10 parkimise põhimõtteline lahendus;
- 7.9.11 avaliku ruumi ning puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus;
- 7.9.12 kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel;
- 7.9.13 avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus;
- 7.9.14 teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi;
- 7.9.15 iga krundi kohta ehitusõiguse aken, mis sisaldab järgmisi andmeid:
 - 7.9.15.1 krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - 7.9.15.2 hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
 - 7.9.15.3 hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
 - 7.9.15.4 hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
 - 7.9.15.5 asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.
- 7.9.16 krundi kasutamise tingimuste tabel, mis sisaldab iga maaüksuse kohta lisaks punktis 7.9.15 loetletud andmetele järgmisi andmeid:
 - 7.9.16.1 krundi positsiooninumber;
 - 7.9.16.2 maaüksuse aadress;
 - 7.9.16.3 maaüksuse pindala;
 - 7.9.16.4 hoonete maa-alune ehitusalune pindala;
 - 7.9.16.5 hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast;
 - 7.9.16.6 hoonete suurim lubatud maa-aluste korruste arv;
 - 7.9.16.7 eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil;
 - 7.9.16.8 maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve;
 - 7.9.16.9 hoonete suurim lubatud suletud brutopind, sh maapealsete korruste ja maa-aluste korruste suletud brutopind vastavalt sihtotstarvete osakaalule;
 - 7.9.16.10 normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv;
 - 7.9.16.11 maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus;
 - 7.9.16.12 altkaevandatud alad ja ehitamisele eelnevate uuringute vajadusega alad.

7.10 Teede põhimõttelises lahenduses määratakse:

- 7.10.1 teede ja tänavate ning selle elementide esialgsed laiused;
- 7.10.2 liiklusrajatiste põhiparameetrid;
- 7.10.3 avalikuks kasutamiseks mõeldud eramaal asuvad teed või selle elemendid;
- 7.10.4 väljasõitude soovitatavad asukohad maaüksustelt ning tee maa-ala piiri osad, kust on keelatud väljasõite rajada;
- 7.10.5 tee kaitsevööndi ulatus.

7.11 Tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse:

- 7.11.1 tehnoõrkude ja rajatiste ligikaudsed asukohad, mis kavandatakse reeglina tee maa-alale;
- 7.11.2 vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademe-, drenaazi- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise.

8. DETAILPLANEERINGU LISAD JA NENDE KOOSTAMISE NÕUDED

8.1 Detailplaneeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad:

8.1.1 teavet detailplaneeringu algatamise taotluse, detailplaneeringu algatamise, detailplaneeringu lähteseisukohtade, uuringute, ruumilise keskkonna analüüsi ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahenduse vajaduse ning detailplaneeringu menetlustoimingute ja koostöö kohta;

8.1.2 detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu elluviimiseks vajalikke kokkuleppeid;

8.1.3 muud planeeringuga seotud ning säilitamist vajavat teavet.

9. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE NÕUDED

9.1 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas.

9.2 Detailplaneeringu graafilises osas esitada topo-geodeetilisel alusplaanil olemasoleva ja kavandatava hoonestuse ning teiste ruumiliste elementide ligikaudne paiknemine, peamised ehituslikud näitajad ning nende omavaheline vastasmõju antud piirkonnas.

9.3 Detailplaneeringu tekstilises osas esitada olemasoleva olukorra ja kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ning kavandatava sobivuse põhjendused.

10. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA ESITAMINE

10.1 Detailplaneering kooskõlastatakse:

10.1.1 Keskkonnaministeeriumiga;

10.1.2 Päästeametiga;

10.1.3 teiste vajalike ametitega.

10.2 Koostööd tuleb teha planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1, 2 ja 3 loetletud isikutega. Koostöö tuleb fikseerida detailplaneeringus.

10.3 Detailplaneeringu tekstiosas esitada kooskõlastuste ja koostöö koondtabel, kus tuleb ära näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub/on koostöö fikseeritud, kooskõlastatava/koostööd tegeva instantsi nimi ja kooskõlastuse/koostöö tegemise kuupäev, kooskõlastaja/koostööd tegeva isiku ametinimi ja nimi. Märkuste osas näidata, kuidas on märkustega arvestatud (joonisel või tekstilises osas).

10.4 Detailplaneeringukaustas (võib ka eraldi kaustas) esitada planeerimisseaduse § 3 lõikes 4 loetletud lisad ja lõikes 5 toodud tegevused.

10.5 Detailplaneeringu projekt esitada Jõhvi vallavalitsusele põhilahenduse heakskiitmiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.

10.6 Detailplaneeringu projekti üleandmine registreerida Jõhvi vallavalitsuses.

10.7 Kooskõlastatud detailplaneering esitada Jõhvi Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks.

10.8 Juhul kui avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu alusel tehtud paranduste tõttu muutub planeeringu põhilahendus, on vajalik hankida uued kooskõlastused ja korraldada uus avalik väljapanek koos selle tulemuste aruteluga.

11. DETAILPLANEERINGU KAUSTAD VASTUVÕTMISEKS NING KEHTESTAMISEKS

11.1 Detailplaneeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteseisukohtadega, kõik kausta kuuluvad lehed, esitada sisukorras.

11.2 Detailplaneeringu kaust komplekteerida järgmise sisukorra alusel:

11.2.1 sisukord (sisukorras anda kõikide detailplaneeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);

11.2.2 detailplaneeringu tekstiosa;

11.2.3 detailplaneeringu joonised;

11.2.4 kooskõlastuste ja koostöö fikseerimise koonddtabel. Vähemalt ühes detailplaneeringu kaustas peavad olema originaaltemplitega joonised, ülejäänutes võivad olla koopiad;

11.2.5 detailplaneeringu lisad

11.3 Planeeringu esitamine paberikandjal: planeeringu lisad esitatakse ühes köites (vajadusel eraldi köitena), mis sisaldab planeeringut ja planeeringu lisasid.

11.4 Köide esitatakse:

11.4.1 avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris;

11.4.2 planeeringu kehtestamiseks kahes eksemplaris.

11.5 Köited esitatakse vertikaalpaigutusega A4 formaadis.

12. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE VASTAVA OSA MUUDATUSTE ETTEPANEKU VORMISTAMINE

Vormistada kehtivas Jõhvi valla üldplaneeringus teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek ning esitada see digitaalselt (joonised – dwg, dgn või mapinfo failidena ja selle tuletised pdf failidena; tekstiosa *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina).