

## **Lähteseisukohad** DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### **1. Lähteseisukohtade koostamise alus**

- Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldus Välja elumuala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 3 punkt 7, mille kohaselt kinnitab planeeringute lähteseisukohad Väike-Maarja vallavalitsus ja § 4 lõike 5, mille alusel kehtivad planeeringu lähteseisukohad kaks aastat. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada ühekordselt lähteseisukohtade kehtivuse tähtaega ühe aasta võrra.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

Detailplaneeringu koostajaks on isik, kes vastab planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõikes 5 ja § 6 punktis 10 sätestatud tingimustele.

### **3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneering;
- Väike-Maarja Vallavolikogu 09.02.2023 otsusega nr 48 vastu võetud üldplaneering;
- kehtivad planeerimisalased õigusaktid.

### **4. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üksikelamu kruntidest koosneva elumuala väljaarendamine. Planeeringuala koosneb kahest, Väike-Maarja aleviku ühes piirkonnas asuvast, eraldiseisvast elumumaa katastriüksusest (Välja tn 2b ja Välja tn 1a), millele tuleb leida ühine parim võimalik atraktiivne ja mitmekesine ruumilahendus, mis peab arvestama olemasolevate väärtustega ning olema tasakaalustatud elamu- ja rohealadega.

Välja tn 2b ja Välja tn 1a katastriüksustel ehitisregistris registreeritud ehitisi ei asu. Välja tn 2b katastriüksus piirab Välja alajaama katastriüksust, millel asub alajaam. Detailplaneeringuala piirneb elamumaadega, millel asuvad nii eramud, kui korterelamud.

Kinnistusregistri andmetel detailplaneeringuala katastriüksustel koormatise või kitsendusi ei ole.

Andmed planeeringualal asuvate katastriüksuste kohta:

<b>Aadress</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Omand</b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
Välja tn 2b	92702:002:0286	riigiomand	elamumaa 100%
Välja tn 1a	92702:002:0287	riigiomand	elamumaa 100%
Välja alajaam	92702:002:2520	eraomand	tootmismaa 100%

### **5. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

- Väike-Maarja vallavalitsus teeb koostööd ja korraldab planeeringu kooskõlastamise:
  - Terviseametiga;
  - Päästeametiga.
- Planeerija teeb koostööd võrguvaldajatega ning edastab kirjavahetuse Väike-Maarja vallavalitsusele.

- Väike-Maarja vallavalitsus kaasab detailplaneeringu koostamisse puudutatud isikud;
- Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringulahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat või puudutatud isikut, keda ei ole planeeringu koostamisse kaastatud, siis asutakse kohe selle nendega koostööd tegema või kaastakse planeeringu koostamisse.
- Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus on muu hulgas kirjas kooskõlastaja nimi, kooskõlastamisel tehtud ettepanek(ud), märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta, jm.

#### **6. Planeeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine**

- Planeeringualale planeeringu vajadustele ja olemasolevale olukorrale vastava geodeetilise alusplaani koostamine.
- Analüüsida:
  - planeeringuala ja lähiala (juurdepääsud, igapäevaselt kasutatavad liikumisteed ja -rajad, hoonestusala, puhkealade kättesaadavus, jm);
  - detailplaneeringu elluviimise tulemusena avaldatavat võimalikku mõju ümbritsevale (sh sotsiaalsed mõjud) ja ümbritseva mõju kavandatavale.

#### **7. Planeeringu ülesanded (ülesannete täitmisel peab lähtuma ruumilise keskkonna analüüsi järeldustest, ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda)**

- kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid järgiva atraktiivse, mitmekesise ja ümbritseva keskkonnaga harmoonilise terviku moodustava ning planeeringuala ja lähiala analüüsile tugineva ruumilise terviklahenduse koostamine. Detailplaneeringu planeeringulahenduse kirjeldus peab andma muuhulgas selgituse selle kohta, kuidas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid on planeeringu visiooni kujundamisel ja ruumilahenduse koostamisel arvesse võetud.
- hoonestuse põhjenduste ja visualiseeringutega lahendusvariantide koostamine;
- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- kruntide hoonestusala määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- ehitiste ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- planeeringuala tehnilise varustatuse ja arenguperspektiivi analüüsimine;
- detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste (juhul kui liitumiskohad asuvad väljaspool planeeringuala, näidata need suurema mõõtkavaga joonisel) ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- radooniohutute hoonete projekteerimiseks tingimuste määramine;
- privaatseid, poolprivaatseid ja üldkasutatavaid puhkamisvõimalusi pakkuva välisruumi kasutusvõimaluste kavandamine (puhkeala, mänguväljak, kõrgema ja madalama haljastusega ruumiosad);
- planeeringuala terviklahenduse liikuvuse osa lahendamine, tänavavõrgustiku kavandamine, parkimiskorralduse lahendamine, kruntidele juurdepääsu(de) kavandamine, liikuvusega seotud ehitus- ja maakasutustingimuste määramine;
- liikluslahenduse sisendist ja keskkonnatingimusi tagavatest nõuetest (nt sademevete immutamine ja ärajuhtimine, talvine lumeladustamine) lähtudes liikuvusega seotud teede ja katendite projekteerimiseks ehitus- ja maakasutustingimuste määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

- jäätmekäitluse korralduse määramine;
- detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise ning servituudi seadmise vajaduse määramine;
- kavandatavate kruntide nõuetekohaseks adresseerimiseks lahendusvariantide andmine.

#### **8. Planeeringu elluviimine**

Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu sh ehitusjärjekorda.

#### **9. Detailplaneeringu vormistamine**

- Detailplaneering vormistada kehtivates õigusaktides sätestatud nõuetele vastavalt.
- Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (3D joonis).
- Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Väike-Maarja vallavalitsus.

#### **10. Detailplaneeringu esitamine**

- Vastuvõtmiseks esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneering, millele on lisatud kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.
- Pärast detailplaneeringu vastuvõtmise kohta korralduse tegemist esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneeringu avalikustamise läbiviimiseks 1 eksemplar detailplaneeringust paber kandjal.
- Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- Avalikustamise tulemuste alusel teeb planeeringu koostaja vajadusel detailplaneeringus vastavad parandused ja täiendused ja esitab planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamiseks.

#### **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Kehtestamiseks esitatakse planeering, mis vastab Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele.

Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Pärast planeeringu kehtestamist edastab planeeringu koostaja planeeringute andmekogusse Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisa 1 kohased jooniste digitaalsete kihtide metaandmed.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Diana Seepter

maakorraldusspetsialist 329 5755