Lisa 2 Haapsalu Linnavalitsuse korraldusele

„Detailplaneeringu algatamine (Krossi kinnistu, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn)“

**Krossi kinnistu detailplaneeringu**

**LÄHTESEISUKOHAD**

Haapsalu linn, Haapsalu linn

1. **Planeeringu eesmärk**

Planeeringuala suurus on 5,83 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on Krossi kinnistu jagamine üksik- ja kaksikelamukruntideks, kaheks korter- või ridaelamukrundiks, üldkasutatava maa krundiks ning kaheks teemaa krundiks. Kinnistu kavandatavad sihtotstarbed on 100% Elamumaa, 100% Üldkasutatav maa ning 100% Transpordimaa.

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigus, arhitektuursed tingimused hoonete püstitamiseks, krundi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning määratakse liiklus- ja parkimiskorraldus.

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub Krossi kinnistu elamu maa-alal, mis on ette nähtud üksik-, kaksik-, või ridaelamute ehitamiseks.

Andmed planeeritava maa-ala kohta

Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,83 ha.

Planeeringuala hõlmab Krossi eraomandis olevat kinnistut (katastritunnusega 18401:001:0327), mille sihtotstarve on 100% elamumaa ning pindala on 56686 m² ning osaliselt (juurdepääsutee riba laiuselt) Neeme kinnistut (katastritunnusega 18401:001:0129), mille omanik on Haapsalu linn. Kinnistud on hoonestamata.

Kinnistule ulatuvad järgmised seadusejärgsed kitsendustest ja kaitsevööndid:

* ranna piiranguvöönd;
* üleujutusohuga seotud riskipiirkond.

1. **Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid**
   1. Haapsalu linna üldplaneering 2030+, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu [27. septembri 2024 otsusega nr 1](https://atp.amphora.ee/haapsalulv/?o=789&o2=12490&u=-1&hdr=hp&tbs=act&itm=534218&clr=history&pageSize=20&page=1)62, <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>.
      1. Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub detailplaneeringuala ranna piiranguvööndis ja üleujutusohuga riskipiirkonnas, elamu sihtotstarbega maa-alal, kus tuleb detailplaneeringu koostamisel järgida vastavatele aladele kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

1. **Nõuded koostatavale planeeringule**
   1. Planeerimisseaduse § 130 kohane haldusleping planeeringu koostamisest huvitatud isikuga (arendajaga) sõlmitakse enne detailplaneeringu koostamisele asumist. Detailplaneeringut võib koostada asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik (edaspidi planeerija), arvestades planeeringu liiki ja eesmärki.
   2. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>);
   3. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda planeeringute andmekogu PLANK nõuetest <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/>
   4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Haapsalu Linnavalitsuse 26. oktoobri 2022 määrusest nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“[[1]](#footnote-1) (vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/402112022032>). Määruse kohane notariaalne leping sõlmitakse arendajaga enne detailplaneeringu vastu võtmist Haapsalu Linnavalitsuse poolt.
   5. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500. Alusplaan kooskõlastada enne planeeringu koostamise alustamist linna geoinformaatikuga. Kooskõlastatud alusplaan tuleb geodeedi poolt laadida Haapsalu linna geoarhiivi EVALD <https://evald.ee/haapsalulinn/>.
2. **Planeeringus esitada:**
   1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal ja selle lähiümbruses.
   2. Kontaktvööndi analüüs, kus käsitleda:
      1. kontaktvööndi detailplaneeringute põhimõtteid, püstitatud hoonete ehitusõigust, kruntide kasutustingimusi, piirdeaedade lahendusi, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkude lahendusi.
   3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus, sh ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mida soovitakse saavutada kvaliteetse ruumilise keskkonna kujundamisel. Detailplaneeringus tuleb kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga.
   4. Planeeringulahenduse põhjendused. Planeeringus kavandatu kirjeldus, kus esitada planeeringu koostamise käigus valitud ruumilised lahendused ja nende valiku põhjendused. Kirjelduses käsitleda:
      1. planeeritud maa-ala krundijaotust.
      2. hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtteid. Määrata hoonestusalad ning siduda need krundipiiridega.
      3. ehitusõigust, hoonete kasutusotstarbeid ning hoonete ja katastriüksuse koormusnäitajaid. Uute hoonete kavandamisel peab arvestama asukohast tulenevate põhimõtete ja piirangutega, lähiala planeeringute ja projektidega ning uus hoonestus peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
      4. vertikaalplaneerimise põhimõtteid;
      5. haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid;
      6. teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtteid;
      7. liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutust;
      8. avaliku ruumi planeerimise põhimõtteid;
      9. kehtivaid ja planeeritud kitsendusi;
      10. kavandatu vastavust planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele;
      11. kavandatu mõju lähipiirkonna ruumilisele keskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele;
      12. üleujutuste korral vajalike leevendusmeetmete hinnangut ja kirjeldust
      13. vajadusel teisi planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtteid.
   5. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded, kus esitada ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuuri- ja muud nõuded, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise parimal viisil. Nõuetes käsitleda:
      1. hoonete olulisemaid arhitektuurinõudeid;
      2. rajatiste ehitus- ja kujundusnõudeid;
      3. täiendavate uuringute vajadust;
      4. täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadust;
      5. teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
   6. Detailplaneeringu algatamise lähteülesandes esitatud nõuetele vastavuse kirjeldus.
   7. Planeeritavate kruntide ehitusõigus:
      1. krundi kasutamise sihtotstarve määrata detailplaneeringus. Määrata hoonete lubatud kasutusotstarbed.
      2. hoonete lubatud suurim arv krundil: määrata detailplaneeringus;
      3. hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast: määrata detailplaneeringus;
      4. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata detailplaneeringus.
   8. Arhitektuurinõuded ehitisele:
      1. anda soovituslikud tingimused planeeritavale alale kavandatavate hoonete arhitektuurse laadi kohta;
      2. katuse harjajoon: vajadusel määrata detailplaneeringus;
      3. välisviimistlusmaterjalid: määrata detailplaneeringus.
   9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
      1. määrata planeeritava haljastuse põhimõtted. Haljastuse kavandamisel lähtuda soojussaarte vältimise põhimõttest;
      2. piirded ja väravad – määrata piirete tüüp, soovitavad materjalid, kõrgus jms.
      3. vertikaalplaneerimise põhimõtted: anda maapinna ja kavandatavate kõvakattega alade põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus. Sademevee juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.
      4. määrata krundi haljastatud pinna osakaal.
      5. käsitleda planeeringualaga piirnevaid kaitseväärtusi ning kirjeldada vajalikke leevendusmeetmeid, vältimaks planeeringu elluviimisega kaasnevat negatiivset mõju piirnevale kaitsealale ja kaitseväärtustele
   10. Liiklus- ja parkimiskorraldus:
       1. parkimine lahendada krundisiseselt, parkimiskohtade arv määrata detailplaneeringus;
       2. lahendada juurdepääsud kruntidele.
       3. esitada transpordimüra tasemete analüüs ning leevendamise lahendused.
       4. Haapsalu linn ei võta kohustust juurdepääsutee väljaehitamiseks.
   11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:
       1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;
       2. tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine, maakasutuse killustatuse vältimine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest.
       3. tehnovõrkude lahendus koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel ning kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega;
       4. lahendada tuletõrjeveevarustus;
       5. määrata tehnovõrkude kaitsevööndid.
       6. Haapsalu linn ei võta endale kohustust kavandatavatele kruntidele vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks.
   12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
   13. Vajadusel määrata servituudivajadusega alade asukohad koos kirjelduse ning mõõtudega.
   14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine: lahendada vastavalt EV standardile 809-1:2002.
3. **Detailplaneeringu koosseis** 
   1. Situatsiooniskeem;
   2. Tugiplaan M 1:500;
   3. Kontaktvööndi analüüs (vabas mõõtkavas);
   4. Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500;
   5. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500;
   6. Detailplaneeringu lahenduse mahuline illustratsioon;
   7. Üleujutuse leevendusmeetmete hinnang ja kirjeldus
   8. Seletuskiri.
4. **Koostöö planeeringu koostamisel**
   1. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb (PlanS § 127 lg 1);
   2. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud (PlanS § 127 lg 2);
   3. Planeeringu koostaja teeb koostööd olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega ning naaberkruntide omanikega.
5. **Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt (paberkandjal ja pdf-failidena, lisaks joonised dwg-failidena) esitatakse linnavalitsuse maa- ja planeerimisosakonnale:

* 1. detailplaneeringu läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks;
  2. detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja koostöö tegemiseks järgmiste asutustega: Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet ja Päästeamet;
  3. kooskõlastatud detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu korraldamiseks;
  4. detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu eeldatav menetlemise aeg kuni kehtestamiseni on kuni 3 aastat.

Kooskõlastatud planeering esitatakse Haapsalu Linnavalitsusele:

* üks eksemplar paberkandjal;
* andmekandjal pdf- ja dwg-failina.

1. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikult kasutatavaid objekte. [↑](#footnote-ref-1)