**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**1. Detailplaneeringu nimetus**

Eisma külas Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie maaüksuste detailplaneering

**2. Planeeringu tellija**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja Haljala Vallavalitsus, kuna tegemist on kehtiva Vihula valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

**3. Planeeringust huvitatud isik**

Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistute omanik HUMUS INVEST OÜ.

**4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid**

**4.1.** Planeerimisseadus (PlanS);

**4.2.** Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);

**4.3.** Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19)**;**

**4.4.** Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24);

**4.5.** Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2026-2029 (vastu võetud Haljala Vallavolikogu 19.08.2025 määrusega nr 84);

**4.6.** Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30;

**4.7.** Muud asjakohased õigusaktid.

**5. Planeeringuala asukoht ja ulatus**

Haljala vallas Eisma külas asuva Nõmmemaage (katastritunnus 88703:002:0017, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 9023,0 m2), Tagakarjamaa (katastritunnus 88703:002:2550, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 33505,0 m2) ja Õie (katastritunnus 19101:001:0746, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 17476,0 m2). Planeeringuala koosneb terviklikult Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistutest ning osaliselt Kunda metskond 7 kinnistust. Planeeringuala suurus on ca 6,0 hektarit.

Juurdepääsuteede kulgemine planeeringualani ja planeeringuala siseselt selgitatakse välja planeerimismenetluse jooksul, kuna detailplaneeringu koostamise üheks kohustuslikuks ülesandeks on avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali maainfo kaardirakenduse (hübriidkaart) kohaselt kulgevad osad teed/rajad planeeringuala vahetus läheduses ka praegu.

Skeem 1. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduses planeeringuala hinnanguline ulatus (märgitud punase piirjoonega, planeeringuala suurus ca 6,0 hektarit).



**6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus**

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks alates 2500 m2 (sealhulgas praegusel Nõmmemaage kinnistul alates 2000 m2) suurustel kruntidel, samuti ärimaa ja roheala (kogukondlik vaba aja veetmise ala) krundi määramine, juurdepääsuteede lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine.

PlanS § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamise nõue juhul, kui ühele maaüksusele kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 meetrit või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui viis abihoonet. Samuti on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel ning maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 hektar. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

**7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse järgmised ülesanded lähtuvalt PlanS § 126 lõikest 1:

* 1. Planeeringuala kruntideks jaotamine;
	2. Krundi hoonestusala määramine;
	3. Krundi ehitusõiguse määramine;
	4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
	5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine;
	6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
	7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine;
	8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
	9. Kuja määramine;

**7.10.** Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

**7.11.** Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

* 1. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse määramine;
	2. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
	3. Muud PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise ülesanded võivad planeerimismenetluse käigus muutuda või täieneda.

**8. Vastavus kehtivale üldplaneeringule**

Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistud maakasutuse juhtotstarbeta alal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.1 „ Elukeskkonna arengueeldused“ on toodud, et valla põhieesmärgiks on kujundada Vihula vallast meeldiv elamis- ja suvekodude piirkond. Ehitustegevuse reguleerimiseks seati üldplaneeringuga ehitustegevuse ja maakasutuse reeglid. Ehitustegevust võib arendada selleks sobivatel aladel, tagades sealjuures paikkonnale ainuomaste maastike (sh kultuurmaastike) ning asulate ajaloolise ja kultuuriväärtusliku miljöö säilimise.

Nende prioriteetide saavutamiseks on läbi üldplaneeringu reserveeritud maad elamuehituse ja ettevõtluse arendamiseks, samuti on antud maa reserveerimise kaudu võimalus sadamate, lautrite ja supluskohtade rekonstrueerimiseks.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.2 „Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad“ on toodud, et valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu. Planeeringualale jäävate maa-alade katastriüksuste sihtotstarbed on 100% maatulundusmaa.

Kuna Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistud asuvad põhimõtteliselt kogu ulatuses metsamaa kõlvikul, kuhu ei ole üldplaneeringuga perspektiivset elamuala määratud, siis on tegemist kehtiva Vihula valla üldplaneeringu muutmisega. Olemasolevat Eisma küla suvilapiirkonda soovitakse ulatuslikult laiendada.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://www.haljala.ee/uldplaneeringu-koostamine#vihula-valla-yldplaneeringu-materjalid>.

Hetkel koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 „Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused“ on toodud, et enam kui 2 ha suuruse arenduse kavandamisel detailplaneeringuga tuleb osa planeeritavast maast (näiteks 5%) kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.

Koostamisel oleva üldplaneeringu peatükis 4.3 „Ehitusõiguse määramisega seotud tingimused“ on märgitud, et elamuga hoonestatava maaüksuse abihooneid (va. põllumajandusliku kasutusotstarbega nt viljakuivati) ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks, ega tohi kujuneda maaüksusel domineerivaks. Põhjendatud juhul (liigniiskus, üleujutusoht, geoloogia) määratakse hoone suurim lubatud sügavus projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga.

**9. Vastavus kehtivale maakonnaplaneeringule**

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala rohelise võrgustiku tugialadele ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Eisma II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud III astme puhkekeskuse Eisma ruumilise arengu suunad.

Kehtiva Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://riigiplaneering.ee/maakonnaplaneeringud/kehtivad-maakonnaplaneeringud/laane-viru-maakond>.

**10. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava**

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

|  |  |
| --- | --- |
| Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamise/algatamata jätmise otsuse tegemine volikogus. Eelnevalt tuleb teha:* KSH eelhinnangu ja detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine;
* Lepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning kokkulepped detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.
 | Kuni kolm kuud13.11.2024 leping nr 7-1/85-37  |
| Detailplaneeringu eelnõu koostamine koos võimalike uuringute (nt geoaluse koostamine jms) läbiviimisega. | Kuni neli kuud |
| Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek veebis, paberkandjal materjalid Haljalas ja Eismal (suvisel ajal) või Karepal (talvisel ajal). Laekunud arvamustele vastuskirjade koostamine. Avaliku arutelu korraldamine. | Kaks kuud |
| Detailplaneeringu eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks saatmine. Vajalike ja põhjendatud muudatuste sisseviimine planeeringulahendusse. Kooskõlastuste saamine planeeringu koostöö tegijatelt.  | Kuni kolm kuud  |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine volikogus | Üks kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu avalik väljapanek veebis, paberkandjal materjalid Haljalas ja Eismal (suvisel ajal) või Karepal (talvisel ajal). Laekunud arvamustele vastuskirjade koostamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine. | Kuni kaks kuud  |
| Detailplaneeringu täiendamine lähtuvalt avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest | Üks kuu |
| Detailplaneeringu heakskiitmine Maa- ja Ruumiametis | Kuni kaks kuud  |
| Detailplaneeringu kehtestamine volikogus | Üks kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu materjalide esitamine riiklikusse planeeringute andmekogusse PLANK | 14 päeva |

**11. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud**

**11.1.** Topo-geodeetiline uuring;

**11.2.** Kontaktvööndi analüüs (PlanS-i mõistes planeeringuala ja selle mõjuala analüüs);

**11.3.** Planeeringualale juurdepääsuteede alternatiivide analüüs;

**11.4.** Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;

**11.5.** Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;

**11.6.** Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

**12. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd (PlanS § 127 lõige 1)**

**12.1.** Päästeamet;

**12.2.** Terviseamet;

**12.3.** Transpordiamet;

**12.4.** Eesti Geoloogiateenistus;

**12.5.** Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

**13. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud ja asutused (PlanS § 127 lõiked 2 ja 3)**

**13.1.** Planeeringuala naaberkinnistute Kunnari-Madise (katastritunnus 88703:002:2573), Ilvese (katastritunnus 88703:002:0157), Tarmo (katastritunnus 88703:002:0983), Kunda metskond 7 (katastritunnus 88703:002:1460), Urmase (katastritunnus 19101:001:0745), Kraavikalda (katastritunnus 88701:001:0755), Sõnajala vkt 3 (katastritunnus 88703:002:2360), Sõnajala vkt 9 (katastritunnus 88703:002:2240), Sõnajala vkt 2 (katastritunnus 88703:002:2260), Sõnajala vkt 1 (katastritunnus 88703:002:2250), Maage (katastritunnus 88703:002:0016), Kajaka vkt 23 (katastritunnus 88704:003:0210), Mere vkt 11 (katastritunnus 88704:003:0280), Mere vkt 12 (katastritunnus 88704:003:0310), Mere vkt 10 (katastritunnus 88704:003:0270), Mere vkt 24 (katastritunnus 88704:003:0430), Mere vkt 13 (katastritunnus 88704:003:0400), Mere vkt 14 (katastritunnus 88704:003:0390), Andrekse-Aadu (katastritunnus 88703:002:0301), Ristnõmme (katastritunnus 88703:002:1950) ja Pilgu (katastritunnus 88703:002:0260) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

**13.2.** Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS;

**13.3.** Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet, Eisma külavanem;

**13.3.** Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse kaasatud.

**14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

**14.1.** Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeringuala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Haljala Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul, kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

**14.2.** Detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Geodeetiline alusplaan peab olema ajakohane ning vajadusel tuleb seda uuendada nii füüsilise mõõtmisega maastikul kui tehnovõrkude osas võrguvaldajatega.

**14.3.** Juurdepääsuteede või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamiseks väljaspool detailplaneeringu algatamisel kinnitatud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Haljala Vallavalitsusega. Servituutide seadmise tingimused ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

**14.4**. Pöörata tähelepanu kvaliteetse avaliku ruumi loomisele planeeringualal. Tutvuda ja kasutada detailplaneeringulahenduse koostamisel juhendmaterjali “Kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise tööriistakast” <https://planeerimine.ee/tooriistakast/>.

**14.5.** Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10.1 „Elamute projekteerimise reeglid hajaasustuses“ kohaselt tuleb elamukruntide rajamisel metsasele alale krundil olevast metsaala pindalast säilitada vähemalt 50%.

**14.6.** Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüks 7.1.3 „Väärtuslikud maastikud“ on märgitud, et ehituslubade väljastamisel nimetatud aladel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Seletuskirja peatükis 9.5 „Külamiljööga arvestamine ehitamisel“ on toodud, et uute hoonete ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljöösse. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljöösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohiks olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad hooned.

**14.7.** Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.6.1 „Teedevõrk ja parkimine“ on kirjas, et juurdepääsuteed uutele planeeritavatele elamualadele tuleb kavandada detailplaneeringuga. Koostamisel oleva üldplaneeringu seletuskirja peatüks 4.3 „Ehitusõiguse määramisega seotud tingimused“ on toodud, et seni hoonestamata maaüksusele ehitusõiguse saamise eelduseks on juurdepääs avalikule teele (juurdepääs avalikule teele või pääs läbi teise maaüksuse servituudiga).

**14.8.** Koostamisel olevas Haljala valla üldplaneeringus on elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus Eisma küla lõunaosas põhijoonisel piiritletud osadel 2500 m2. Kuna käesolev planeeringuala piirneb Eisma lõunaosaga (ehk suvilapiirkonnaga), siis on mõistlik elamuarenduse laienemisel lähtuda suvilapiirkonnale rakenduvatest nõuetest.

**14.9.** Koostada kontaktvööndi analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

**14.9.1.** Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi joonis), mis üksteist täiendavad.

**14.9.2.** Detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeringualale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

**14.9.3.** Detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise, vastuvõtmise või kehtestamise otsuse nimetuse, numbri ja kuupäeva.

**14.9.4.** Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid. Muuhulgas märkida abihoonete arv ja suurused.

**14.9.5.** Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse kontaktala (planeeringuala ja selle mõjuala) analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused (PlanS § 3 lõige 3).

**14.10.** Viia läbi detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks (PlanS § 4 lõike 2 punkt 5). Mõjude asjakohasus tähistab seotust detailplaneeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud võivad ilmneda nii majanduslikus, kultuurilises, sotsiaalses kui looduskeskkonnas, nende olulisus võib selguda ka planeeringu koostamise käigus.

**14.10.1.** Asjakohaste mõjude hindamisel lähtuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/>, mille peatükis 5.3. on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat <https://planeerimine.ee/docs/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>.

**14.10.2.** Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

**14.10.3.** Detailplaneeringu koostamisel tuleb eeldatavalt hinnata planeeringulahenduse mõju I klassi väärtusliku maastiku säilimisele ja rohelise võrgustiku tugiala toimimisele. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagenevate äärmuslike ilmastikuolude mõju, lokaalsed üleujutused). Sellest tulenevalt kavandada planeeringulahenduses meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks. Samuti seada täiendavad meetmed planeeringulahenduse elluviimiseks, kuna planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Kuna tegemist on liigniiske alaga, siis analüüsida elamuarenduse rajamise võimalikkust planeeringualale, kasutades vajadusel mõju leevendavaid meetmeid.

Kuna tegemist on ulatusliku elamuala kavandamisega Eisma suvilapiirkonna kõrvale, siis tuleb analüüsida võimalike juurdepääsuteede, vee- ja kanalisatsioonilahenduste ning elektriliinide seoseid ja ühendamise võimalusi Eisma küla hoonestatud osaga, samuti planeeringualale ligipääsetavust ja liikuvust. Tähelepanu tuleb pöörata kvaliteetse avaliku ruumi loomisele.

**14.10.4.** Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

**14.11.** Planeerimisel arvestada kehtiva Vihula valla üldplaneeringu nõudeid ning asjakohasel juhul koostatava Haljala valla üldplaneeringu nõudeid (võivad ajas muutuda).

**14.12.** Parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

**14.13.** Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

**14.14.** Planeeringulahendus peab tugineva erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ja selle mõju olemasolevale tänavavõrgule.

**14.15.** Juurdepääs tagada avalikult kasutatavalt teelt.

**14.16.** Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus.

**14.17.** Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

**14.18.** Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

**14.19.** Vajaduse ilmnemisel kannab võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isik.

**14.20.** Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks[[1]](#footnote-1) muutuva planeeringu joonis.

**14.21.** Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

**14.22.** Detailplaneering vormistatakse soovitavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

**14.23.** Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeeringu digitaalsed kihid esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt PLANK-is kontrollitult.

1. Joonis ja andmed PlanS § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt [↑](#footnote-ref-1)