**Raja kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad**

1. **Alusdokumendid**
   1. Planeerimisseadus, maakatastriseadus, ehitusseadustik ja nende alusel kehtestatud õigusaktid, sh, aga mitte ainult:

* Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
* Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”;
* Keskkonnaministri 26.12.2017 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.
  1. Lüganuse valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 1999);
  2. Lüganuse valla koostamisel olev üldplaneering (vastu võetud 22.12.2022);
  3. Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium 2002);
  4. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

1. **Planeeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta**
   1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lüganuse vallas Jabara külas asuva Raja (katastritunnus 43701:002:0206, pindala 4,18 ha) kinnistu elamumaa kruntideks jaotamine, tekkinud kinnistutele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks.
   2. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 toodud asjakohased ülesanded.
   3. Detailplaneeringu eeldatav koostamise aeg on 18 kuud. Planeeringu koostamise aeg võib muutuda sõltuvalt avalikustamise tulemustest.
2. **Nõuded detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks**
   1. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan, mis peab olema aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud), täpsusastmega M 1:500, EH2000 kõrgussüsteemis ja L-EST koordinaatide süsteemis. Joonisele peavad olema kantud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.
   2. Kooskõlastatud geodeetilise uurimistöö aruanne esitada ühes eksemplaris koos alusplaaniga digitaalselt .dwg formaadis Lüganuse Vallavalitsusele.
   3. Planeeringus anda nii krundi kasutamise sihtotstarve kui ka katastriüksuse sihtotstarve.
   4. Planeeringuga tuleb esitada:
      * olemasoleva olukorra kirjeldus;
      * hoonestusala paiknemine ja ehituslikud tingimused;
      * keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
      * planeeringuala liikluskorraldus, sh juurdepääs hoonetele, jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad, parkimiskorraldus;
      * tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ja tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (vesi, reovee puhastus, kanalisatsioon, sademevesi, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, side);
      * servituutide vajadus ja ulatus. servituutide alad kanda tehnovõrkude joonisele;
      * tuletõrje veevõtukohtade/-mahutite paiknemine;
      * haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
      * hoonete arhitektuurne lahendus, sh välisfassaadi viimistlusmaterjalid ja toonid;
      * piirete materjal, kõrgus, värvitoonid (peavad sobima ümbruskonna elamukinnistute olemasolevate piirete materjali ja stiiliga);
      * kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused;
      * õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.
3. **Uuringute vajadus**
   1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala ja selle lähiümbrust. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.
   2. Detailplaneeringu koostamise algusfaasis tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, mis selgitab välja KSH koostamise vajaduse.
4. **Detailplaneeringu eskiis**
   1. Enne detailplaneeringu avalikku väljapanekut korraldada koostöös Lüganuse Vallavalitsusega vähemalt üks avalik lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustus (väljapanek ja arutelu).
   2. Detailplaneeringu eskiislahendus tuleb esitada Lüganuse Vallavalitsusele läbivaatamiseks digitaalselt
   3. Pärast eskiislahenduse heakskiitmist tuleb eskiislahendus esitada avaliku väljapaneku jaoks ka ühes eksemplaris paberkandjal mõõtkavas 1:500.
   4. Eskiislahenduse koosseis:
      * eskiisjoonis (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, tehnovõrgud) 1:500;
      * eskiislahenduse seletuskiri;
      * illustreeriv joonis.
   5. Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud eskiislahendus vormistada kooskõlastamisringile esitamiseks digitaalselt (tekstifailide formaat .doc ja .pdf, jooniste formaat .dwg ja .pdf) ja paberkandjal ühes eksemplaris.
5. **Detailplaneeringu koosseis**
   1. Enne detailplaneeringu esitamist kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks esitada detailplaneeringu lahendus Lüganuse Vallavalitsusele läbivaatamiseks.
   2. Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud eskiislahendus vormistada kooskõlastamisringile esitamiseks digitaalselt (tekstifailide formaat .doc ja .pdf, jooniste formaat .dwg ja .pdf).
   3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast (sh tiitelleht ja sisukord), joonistest ja lisadest.
   4. Jooniste hulka peavad kuuluma:
      * asukohaplaan 1:5000;
      * põhijoonis (ehitusõigus tabelina, maakasutus, liikluskorraldus, parkimine, haljastus jm) 1:500;
      * tehnovõrkude koondplaan (tehnovõrkude paiknemine, vajalikud võimsused tabelina, servituudid, servituutide vajadus tabelina) 1:500;
      * üks planeeringulahendust illustreeriv joonis;
      * vajadusel muud skeemid ja illustratsioonid.
   5. Lisamaterjalide hulka kuuluvad planeeringu dokumentatsioon, keskkonnamõju strateegiline eelhinnang, planeeringule antud seisukohtade ja arvamuste ning nendega arvestamise tabel (koostab planeeringu koostaja) ja muud võimalikud materjalid.
   6. Joonistel peavad kõik piirikihid olema üheaegselt loetavad.
6. **Detailplaneeringu koostamise ajakava**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **JABARA KÜLA, RAJA KINNISTU DETAILPLANEERING** |  |  |
| TÖÖDE EELDATAV AJAGRAAFIK |  |  |
| Nr | Töö nimetus | Eeldatav teostamise aeg\* |
| 1 | Topo-geodeetilise alusplaani koostamine | 02. - 31.05.2024 |
| 2 | Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang | 13.05 - 29.07.2024 |
| 3 | Detailplaneeringu eskiislahendus: | 24.04. - 01.07.2024 |
|  | 1) eskiisjoonis |  |
|  | 2) eskiislahenduse seletuskiri |  |
|  | 3) illustreeriv joonis |  |
| 4 | Eskiislahenduse kooskõlastamine KOV-ga | 02.07 - 27.09.2024 |
| 5 | Eskiislahenduse väljapanek ja arutelu | 14.10. - 13.11.2024 |
| 6 | Detailplaneeringu koostamine: | 02.08. - 13.12.2024 |
|  | 1) seletuskiri (sh tiitelleht ja sisukord) |  |
|  | 2) asukohaplaan |  |
|  | 3) põhijoonis |  |
|  | 4) tehnovõrkude koondplaan |  |
|  | 5) illustreeriv joonis |  |
| 7 | Planeeringulahenduse kooskõlastamine KOV-ga | 16.12.2024 - 14.02.2025 |
| 8 | Kooskõlastusring | 17.02.2025 - 15.04.2025 |
| 9 | Lisamaterjalid: | 16. - 30.04.2025 |
|  | 1) planeeringule antud arvamuste ja seisukohtade ning nendega arvestamise tabel |  |
|  | 2) kooskõlastuste koondtabel |  |
| 10 | KOV vastuvõtmise otsus | 01.05.- 02.06.2025 |
| 11 | Avalik väljapanek | 16.06 - 15.07.2025 |
| 12 | Avalik arutelu | 28.07.2025 |
| 13 | Detailplaneeringu võimalikud muudatused | 29.07. - 01.09.2025 |
| 14 | Detailplaneeringu kehtestamine | 02.09. - 01.10.2025 |
| 15 | Planeeringu kaardikihtide ja tärkandmete esitamine | 02. - 10.10.2025 |
|  |  |  |
|  | \*Planeeringu koostamise aeg võib muutuda sõltuvalt hankelepingu allkirjastamise kuupäevast, avalikustamise tulemustest ja kooskõlastamisele kuluvale ajale. |  |

1. **Detailplaneeringu koostöö, kooskõlastamine ja esitamine vastuvõtmiseks** 
   1. Lüganuse Vallavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks (nimekiri võib planeeringuprotsessi käigus täieneda):
   * Päästeametile;
   * Muinsuskaitseametile;
   * Keskkonnaametile;
   * Tehnovõrkude valdajatele;
   * Naaberkinnistute omanikele;
   * Vajadusel teiste planeeringu koostamise käigus lisanduvatele osapooltele.
   1. Lüganuse Vallavalitsus edastab planeeringu algatamisel, käigus ja kooskõlastusringil saabunud teated ja kirjad planeeringu koostajale.
   2. Pärast detailplaneeringu kooskõlastamist esitab planeeringu koostaja Lüganuse Vallavalitsusele detailplaneeringu materjalid koos lisadega, mille põhjal Vallavalitsus teeb vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõetud detailplaneering suunatakse avalikule väljapanekule.
   3. Planeeringu lisana esitada ettepanekute ja kooskõlastuste kokkuvõte märkustega arvestamise või arvestamata jätmise kohta ja kooskõlastamiste kirjade koopiad.
2. **Detailplaneeringu avalik väljapanek ja avalik arutelu**
   1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldab Lüganuse Vallavalitsus ühes avalikult ligipääsetavas kohas.
   2. Väljapaneku korraldamiseks tuleb esitada Lüganuse Vallavalitsusele kõik planeeringumaterjalid (sh dokumentatsioon, kooskõlastused, tehnilised tingimused, kooskõlastuste ja ettepanekute koondtabel) digitaalselt ja ühes eksemplaris paberkandjal mõõtkavas 1:500.
   3. Planeeringust huvitatud isik ja planeeringu koostaja osalevad avalikul arutelul.
   4. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.
3. **Detailplaneeringu üleandmine**
   1. Peale seadusjärgse menetluskorra läbimist ja võimalike muudatuste sisseviimist esitada detailplaneering lõplikul kujul kehtestamiseks digitaalselt (tekstifailid .doc ja .pdf formaadis, joonised .dwg ja .pdf formaadis) ning ühes eksemplaris paberkandjal.
   2. Planeeringu kaardikihid ja tärkandmed esitada vastavalt Riigihaldusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vt ptk 1.1.), st need peavad olema valmis esitamiseks Maa-ametile ja planeeringute andmekogusse PLANK.