

TEHNILINE KIRJELDUS

1. TÖÖ TELLIJA

Jõelähtme Vallavalitsus (edaspidi nimetatud ka vallavalitsus), Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald

2. TÖÖ EESMÄRK

Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- 1) määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused abihoonete kavandamiseks;
- 2) määrata planeeringuala krundi sihtotstarveteks maatulundusmaa;
- 3) määrata üldised maakasutustingimused;
- 4) esitada heakorrastuse põhimõtteline lahendus;
- 5) esitada haljastuse põhimõtteline lahendus;
- 6) esitada juurdepääsu põhimõtteline lahendus;
- 7) esitada parkimise põhimõtteline lahendus;
- 8) esitada tehnovõrkudega varustamise lahendus, sh tuleohutuse tagamiseks vajaliku veevarustuse varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahenduse seletuskirjast peab nähtuma erinevate planeeringuvariantide kaalutus ning asjakohased nõuded ja tingimused, nagu nt keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks.

Planeeringulahenduses peab olema esitatud planeeringu elluviimise ajakava ja seos asjakohase taristu väljaehitamisega.

3. OLUKORRA KIRJELDUS

Pisipilpa maaüksus (katastritunnus: 24504:004:1064; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 12483 m²) asub Ülgase külas Kure ääres. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pisipilpa maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,2 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, millest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Maa-ametiga.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega realiseerimisega ning käesoleval ajal heakorrastamata ja õigusliku aluseta püstitatud hoonetega ala heakorrastamise kavandamisega, mis ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Teave planeeritava ala kohta:

- a) Planeeritava ala kontaktvöönd on piirkond, kus paiknevad maatulundusmaad;
- b) Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikus piirkonnas;
- c) Planeeringualal ei ole kultuurimälestisi, samuti ei jää muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevööndisse;
- d) Planeeringuala osas ei ole koostatud muinsuskaitse eritingimusi.
- e) Planeeringuala ei asu looduskaitsealal/Natura 2000 alal või asjakohases vööndis;
- f) Planeeringualal ei ole kaitstavaid loodusobjekte või asjakohaseid vööndeid;
- g) Planeeringualal on juurdepääs Kure teelt;
- h) Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus maaüksustel tuleb täpsustada ajakohase topo-geodeetilise alusplaaniga:
 - sh Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1. plokk ja reservvaru 2. plokk;
 - sh geodeetilise märgi kaitsevöönd
- i) Piirkonnal ei ole hea ühistranspordiühendus valla teiste piirkondadega.
- j) Planeeringuala on hoonestatud;
- k) Planeeringualale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringut;
- l) Planeeringualale ei ole väljastatud kehtivad projekteerimistingimusi;
- m) Planeeringualal ei ole väljastatud kehtivad ehituslube;
- n) Planeeringualal ei ole varasemalt heakskiidetud kehtivaid ehitusteatisi.

4. NÕUDED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISELE

Planeering tuleb koostada kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaga:

- 1) Määrata kruntidel hoonestusala ja ehitusõigus.
 - a. Detailplaneeringuga kavandada moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mille järgi oleks võimalik moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele rajada igäühele neist kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m².
 - b. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.
 - c. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

- d. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast ja ka absoluutkõrgusena.
 - e. Maatulundusmaa maaüksustele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks ning planeeringuga kavandada elektrivõrguga liitumine.
- 2) Määrata detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht;
 - 3) Määrata ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, mis tagavad hoone ümbruskonda sobivuse;
 - 4) Määrata liikluskorralduse põhimõtted ja lahendada parkimine omal krundil;
 - 5) Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
 - 6) Määrata kujad;
 - 7) Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused;
 - 8) Seada nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks;
 - 9) Lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademe- ning dreneaživee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus;
 - 10) Vajadusel määrata servituutide seadmise vajadus tehnovõrkudele, juurdepääsuteele vms;
 - 11) Näha ette detailplaneeringu elluviimise etapid.

Töövõtja arvestab, et planeerimismenetluses teeb Tellija koostööd ja taotleb kooskõlastusi mh:

1. Päästeametilt;
2. Maa-ametilt.

Töövõtjal teha planeerimismenetluses koostööd:

3. Planeeringuala maaomanikega;
4. Planeeringuala naaberalade omanikega/valdajatega;
5. Planeeringualal paiknevate tehnovõrkude või nende kaitsevööndite omanikega/valdajatega;
6. Planeeringualale kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikega;
7. Teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostada tuleb järgmised aruanded ja teostada uuringud:

1. Topo-geodeetiline aruanne;
 - a. alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire ja olemasolevaid hooneid). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis); Osade kinnistuosade kohta on topo-geodeetiline aruanne olemas (vt lisa 2)

5. TÖÖDE TEOSTAMISE ALUSDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused on:

1. Planeerimisseadus;
2. Harju maakonnaplaneeringu planeering 2030+

3. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
4. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
5. Jõelähtme valla arengukava;
6. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava;
7. muud asjakohased detailplaneeringu koostamist reguleerivad õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid.

6. NÕUDED DETAILPLANEERINGU VORMISTAMISELE

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest.

Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ka ehitistele, sh piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid. Lähtuda tehnovõrkude osas võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Kui võrguvaldajatelt teenust ei kavandata, siis tuleb esitada asjakohane põhjendus ja tehniline lahendus.

Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt:

1. **Asukohaskeem.**
 - a. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
2. **Kontaktvööndi plaan.**
 - a. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000.
 - b. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas kavandatud ja kehtestatud planeeringud (soovitavalt kavandatud ehitusmahtudega näidates ära planeeritava hoonestusala).
 - c. Esitada planeeritavast alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust tehnorajatis läbib.
3. **Tugiplaan.**
 - a. Tugiplaan esitada mõõtkavas 1:500 (tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil).
 - b. Tugiplaanile kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused. Tugiplaanile kantakse maaüksuste piirid ning aadressid, planeeritud maa-alal asuvate teede ja tänavate nimed, maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed, eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid. Tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.
4. **Põhijoonis.**
 - a. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500.

- b. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus.
 - c. Põhijoonisele kanda olemasolevad maaüksuste ja kavandatud maaüksuste (kruntide) piirid, hoonestusala piirid mõõtketiga seotult kavandatud maaüksuste piiridest, hoonestusalale kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast ka absoluutkõrgusena, kavandatud hoone suurim lubatud maapealsete ja vajadusel maa-aluste korruste arv, vertikaalplaneerimise, haljastuse, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste, liikluskorralduse, parkimise, põhimõtteline lahendus, kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel, avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus ning teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.
- 5. Tehnovõrkude koondplaan** (võimalusel võib kajastada põhijoonisel).
- a. Tehnovõrkude koondplaani anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega.
- 6. Liikluskeem koos tee lõikega** (võimalusel võib kajastada põhijoonisel).
- a. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt.
 - b. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

Detailplaneeringu lisad esitada vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

Kooskõlastused ja kaasatud isikute seisukohad esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses. Kui seisukohaga ei arvestata, siis esitada tabelis kokkuvõtte planeeringulahenduses esitatud põhjendusest, miks ei ole seisukohaga arvestatud.

Detailplaneeringu joonised tuleb esitada koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad. Planeeringu koostamisel kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print.

Esiksi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks tuleb esitada detailplaneering ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Esikis peab sisaldama vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks tuleb esitada detailplaneering kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaal kooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt digiallkirjastatud (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

Kehtestamiseks tuleb esitada detailplaneering 2 eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

7. TÖÖVÕTU KIRJELDUS

Koostada detailplaneering õigusaktides kirjeldatud mahus, tegeleda läbirääkimiste ja koostööga, osaleda avalikel aruteludel ning teha vajadusel muid toimingud, mis on vajalikud detailplaneeringu koostamiseks. Töö lõppeb detailplaneeringu vajalike materjalide esitamisega tellijale ja kehtestamisega.

Töövõtja teeb koostööd, vajadusel taotleb võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

Töövõtja arvestab detailplaneeringu koostamisel Jõelähtme Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu algatamisel esitatavate lähteseisukohtade ja lisatingimustega.

Töövõtja koostab eskiislahenduse, kus analüüsi alusel määrab hoonestusala koos hoonemahtude ja arhitektuursete nõuetega, sh kõrguse ja korruselisusega, annab liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõttelise lahenduse.

Töövõtja arvestab detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu algatamise järgselt detailplaneeringu eskiis avalikustamisel esitatud vallapoolsete ettepanekutega.

Töövõtja osaleb vajalikel nõupidamistel, avalikustamistel ja läbirääkimistel, nõustab tellijat nendeks ettevalmistumisel. Töövõtja viib vajadusel valminud töösse sisse muudatused ja parandused, sh võrguvaldajate ja teiste koostöös osalevate isikute seisukohtade/arvamuste alusel tehtavad muudatused, teeb koostööd ja muid toiminguid ilma nende eest lisatasu nõudmata.

Töövõtja valmistab vajalikud demonstratsioonimaterjalid, vajadusel ka 3D vaated kas paberil või digitaalselt. Materjalid antakse tellijale üle digitaalselt (joonised DWG ja PDF formaadis) ning paberkandjal 1 eksemplar kausta köidetuna.

Töövõtja kaasab Töö tegemisse asjakohase pädevusega spetsialistid ja/või konsultandid ning tasustab nad ilma selle eest Tellijalt lisatasu nõudmata.

Töövõtja teeb detailplaneeringu koostamisel koostööd isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Töövõtja teostab tööde käigus aruandlust: informeerib tellijat üks kord kuus e-kirja teel planeerimisprotsessi olukorrast protokolliga, saadab või toimetab tellijale digitaalsel kujul koopia menetluses olevast dokumentatsioonist (joonised DWG ja PDF formaadis), kui aruandeperioodi jooksul on teostatud dokumentatsioonis muudatusi, täiendusi.

8. TEHNILISE KIRJELDUSE LISAD

Lisa 1 Hankija otsuse eelnõu “Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.