Lisa 2
Sillamäe Linnavolikogu
30. septembri 2014.a otsusele nr 36

Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne

1. **Planeeringu koostamise algataja**: Sillamäe Linnavolikogu.
2. **Planeeringu koostamise korraldaja**: Sillamäe Linnavalitsus.
3. **Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija** (huvitatud isik): OÜ Westaqua-Invest, 20.juuni 2014.a detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus (sisse tulnud 20.06.2014.a nr 7-6/2016).
4. **Planeeringu koostaja**: „Planeerimisseaduse" järgi planeeringu koostamise õigust omav isik.
5. **Planeeritava ala piirid ja suurus:**
   5.1. Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe L.Tolstoi tn 4 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0109), N.Gogoli tn 6 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0108), N.Gogoli tn 4 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0135), N.Gogoli tn 2 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0131), L.Tolstoi tn 6 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0129), N.Gogoli tn 5 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0133), N.Gogoli tn 3 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0132), N.Gogoli tn 1 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0134), L.Tolstoi tn 8 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0130), N.Nekrassovi tn 8 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0121), N.Nekrassovi tn 6 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0125), N.Nekrassovi tn 4 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0124), N.Nekrassovi tn 2 maaüksuse (katastritunnus 73501:001:0123) ja sellega vahetult külgneva ala.
   Planeeritava maa-ala piirid on toodud planeeringu algatamise otsuse lisas 1.
   5.2. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 3,8 – 4,0 ha.

6. **Planeeringu eesmärk**
   Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa.

7. **Linna või selle osa üldplaneeringust, teemaplaneeringust ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavast ühisest üldplaneeringust tulenevad nõuded ning arvestamisele kuuluvad materjalid**
   7.1. Arvestada Sillamäe Linnavolikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m kehtestatud „Sillamäe linna üldplaneeringut" (edaspidi üldplaneering) – täpsustamise vajadus.
   7.2. Arvestada Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30.mai 2006.a otsusega nr 31-o) – täpsustamise vajadus.
   7.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid asuvad Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnas ja on avalikustatud Sillamäe linna veebilehel.

8. **Planeeringu sisu**
   8.1. Planeeringuga esitada:
   8.1.1. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus;
   8.1.2. Planeeringu lähtedokumendid;

8.1.3. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat ja muutunud situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs; anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega;

8.1.4. Planeeritava ala funktsionaalsed seosed linnaga;

8.1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad juurdepääsud krundile ning fikseerida väljakujunenud jalakäiguteed; esitada olemasoleva olukorra kirjeldus tehnovõrkude osas. Anda hinnang olemasolevale haljastusele; andmed olemasoleva maakasutuse kohta, sh aadress, katastritunnus, sihtotstarve, pindala, omanik ning esitada olemasolevad krundipiirid ja sihtotstarbed;

8.1.6. Informatsioon „Planeerimisseaduse" § 9 lõike 2 punktide 1-16 ja § 9 lõike 4 punktide 1-4 järgi.

8.2. Määrata krundi(de) ehitusõigus lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning märkida:

8.2.1. Positsiooni number;

8.2.2. Krundi kasutamise sihtotstarve;

8.2.3. Krundi piirid ja pindala;

8.2.4. Hoonete korruselisus;

8.2.5. Hoonete arv;

8.2.6. Kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

8.2.7. Võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja).

Ehitusalad siduda krundipiiride või olemasolevate hoonetega piiritleda krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid.

8.3. Määratleda maa-ala krundi kasutamise sihtotstarbena tootmismaa (kaldaäärse ala kruntimisel määratleda nende kruntide kasutamise sihtotstarbena haljasala maa (võimalikud katastriüksuste sihtotstarbed: kaitsealune maa või sotsiaalmaa - üldkasutatav maa). Lähtudes planeeringu eesmärgist, teha ettepanek muuta Sillamäe linna üldplaneeringut, määrates maa-alale maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa. Esitada maakasutuse bilanss (olemasolev krunt/planeeringuga kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed).

8.4. Planeeringuga osaliselt muuta Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30.mai 2006.a otsusega nr 31-o) planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

8.5. Lähtudes detailplaneeringu eesmärgist ühendada olemasolevad krundid ja vajadusel täpsustada kruntide piirid, selgitada maakorraldustoimingud ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa käsutamiseks vajalikud toimingud.

8.6. Lahendada liikluskorraldus (sh kergeliiklus), üldkasutatavad teed, juurdepääsud ja parkimine.

Määrata tänavate maa-alad ja liikluskorraldus ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatava teena teeseaduses sätestatud korras. Määrata liikluskorralduse (sh kergeliiklus) põhimõtted. Lahendada vajalikud juurdepääsud kruntidele.

Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid.

Lahendada parkimine, määrata parklate asukohad, suurused ja kuju, näidata parkimiskohad. Parkla suuruse määramisel lähtuda parkimisnormatiividest. Näidata parklate liitumised tänavavõrguga.

Liikluskorralduse põhimõtete määramisel peab olema aluseks liikluskorraldusspetsialisti poolt koostatud liiklusvoogude analüüs ja prognoos. Liikluslahendus tuleb koostada vastava eriala spetsialisti poolt. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et detailplaneeringu realiseerimiseks vajaliku liikluslahenduse (sh ühendused olemasolevate tänavatega ja vajadusel liikluslahenduse muutmine olemasolevatel tänavatel) projekteerib vastava haridusega erialaspetsialist.

Tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini ja detailplaneeringu realiseerimiseks vajalik liikluslahenduse muutmisega seotud ehitus olemasoleval tänaval on krundi hoonestaja kohustus.

8.7. Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Võimalusel säilitada olemasoleva haljastuse. Määrata kõrg- ja madalhaljastuse, Sõtke jõe äärne ala näha ette haljasalana. Näidata üldiseks kasutamiseks kavandatavad puhke- ja virgestusalad ning juurdepääsud nendele. Lahendada valgustuse, väikevormide ja teiste rajatiste asukohad. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine). Laohoone ning laoplatside kavandamisel, arvestada maa-ala reljeefi. Teha arvestus talvel territooriumilt ja hoone katuselt kogutava lume koguse kohta, näidata lume ladustamise koht või äraveo kohustus ja koht.

8.8. Määrata ehitistevahelised kujad. Kujad peavad vastama normatiivdokumentidele.

8.9. Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste võimsused ja asukoht. Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste ühenduste asukohad krundile.

Määrata võrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel, lähtudes kehtivatest normatiividest, teadaolevatest ehitiste asukohast ja iseloomust ning võttes arvesse kavandatud arvutuslikku tarbimisvõimsust:

8.9.1. veevarustus;
8.9.2. heitvee ja sademete vee kanalisatsioon;
8.9.3. sademe vee kanaliseerimine ja puhastus (õli- ja liivapüüdja);
8.9.4. elektrivarustus, sh välisvalgustus;
8.9.5. soojavarustus;
8.9.6. gaasivarustus;
8.9.7. sidevarustus.

Vajadusel esitada ühendused tehnovõrkudega detailplaneeringu alast väljas iseseisval joonisel. Välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini – krundi hoonestaja. Sademevee kanalisatsiooni ja puhastusseadme väljaehitaja kuni planeeritud krundini – krundi hoonestaja.

8.10. Servituutide vajaduse määramine.

Määrata servituutide vajadus.

8.11. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Lahendada jäätmemajanduse korraldamine.

Planeeritavast tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnamõju hinnang, keskkonnakaitselised abinõud ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted esitada seletuskirja eri osana.

8.12. Määratleda avalikku kasutusse jäävate hoonete, rajatiste, nagu tänavad, jalgtänavad, haljasalad, tänavavalgustus jne väljaehitaja ja hooldaja.

8.13. Seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

8.14. Määrata muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus.

8.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja – krundi hoonestaja.
8.16. Näidata planeeringu rakendamise osa.

9. **Arhitektuurinõuded ehitistele:**
9.1. Näidata hoone asukoht.
9.2. Määrata kohustuslik keskne ehitusjoon L.Tolstoi tänava pikendusena või sellega paralleelselt.
9.3. Anda põhilised välisviimistluse materjalid, arvestades planeeringualast põhjapool olemasolevate fassaadide stiili.
9.4. Hoonete minimaalne korruselisus määrata detailplaneeringuga.

10. **Planeeringu vormistamise nõuded**
10.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta alusplaan täpsusastmega M 1:500 ühtses koordinaatsüsteemis (Keskkonnaministri 26.oktoobri 2011.a määrus nr 64), kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.
10.2. Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide järgi.
10.3. Lubatud katastriüksuste sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" kohaselt. Krundi kasutamise sihtotstarbed esitada vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovitustele.
10.4. Planeering esitada järgmise struktuuriga:
10.4.1. Tiitelleht, kus on koostaja allkiri;
10.4.2. Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);
10.4.3. Seletuskiri (järgib planeeringu lähteülesandes detailplaneeringu sisule esitatud nõudeid);
10.4.4. Kooskõlastuste kokkuvõte;
10.4.5. Planeeringujoonised (nummerdatud igaüks eraldi kaustas olevate materjalidega samas järjekorras, igal joonisel teostaja allkiri, regitrikood, mõõtkava jt rekvisiidid);
10.4.6. Planeeringu lisad – planeeringu menetlemise dokumendid (kirjavahetus, otsustused algatamise, vastuvõtmise, kehtestamise ja muude menetlusetappide kohta, lähteülesanne, avalike väljapanekute ja arutelude dokumendid, kooskõlastused, koopia planeeringu koostamise ja rahastamise lepingust, muud planeeringuga kaasnevad dokumendid ja kirjavahetus).
10.4.7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised:
10.4.7.1. Situatsiooniskeem (Sillamäe linna üldplaneeringust väljavõte) M 1:5000;
10.4.7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000;
10.4.7.3. Olemasolev olukord M 1:1000;
10.4.7.4. Põhijoonis M 1:500;
10.4.7.5. Joonised kombineeritult või eraldi: Haljastus, heakorrastus, liiklusskeem, tehnovõrgud, servituudid (mastaabid täpsustada planeerimise käigus).

11. **Kehtivad kitsendused**
11.1. Avalikult kasutatav tee („Asjaõigusseaduse" § 155, „Teeseaduse" § 4).
11.2. Tee (tänav) kaitsevöönd („Teeseaduse" §-d 13, 36 ja 37).
11.3. Kalda piiranguvöönd („Looduskaitseseadus").

11.4. Ühisveevärk ja kanalisatsioon („Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ § 2 lõige 3 ja „Asjaõigusseaduse“ § 158).
11.5. Elektripaigalduse kaitsevöönd („Elektriohutusseadus“).
11.6. Liinirajatise kaitsevöönd („Elektroonilise side seadus“).
11.7. Kohustus taluda ja lubada teenindada krundil asuvaid liine ja trasse („Asjaõigusseaduse“ § 158).
11.8. Surveseadme kaitsevöönd („Surveseadme ohutuse seadus“).
11.9. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

12. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks on vajalik vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine.

13. Täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal

Täiendavaid uuringuid ega eritingimusi koostada ei ole vaja.

14. Koostöö planeeringu koostamisel

14.1. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud. Planeering koostatakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.
14.2. Vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

15. Detailplaneeringu kooskõlastajad

15.1. Detailplaneering kooskõlastatakse:
15.1.1. Maa-ametiga;
15.1.2. Ida-Eesti Päästekeskusega;
15.1.3. Keskkonnaameti Viru regiooniga;
15.1.4. Planeeritava maa-ala omanikega;
15.1.5. Naaberkinnistute omanikega (Aktsiaselts Sillamäe-Veevärk);
15.1.6. Planeeringualal asuvate ja kavandatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike või valdajatega;
15.1.7. Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnaga, ehitus- ja maakorralduse osakonnaga, linnamajanduse osakonnaga ja peaökoloogiga.
15.2. Seadusest tulenevad ja käesoleva lähteülesande punktis 15.1 määratud kooskõlastused tuleb saavutada enne planeeringu vastuvõtmise otsustamist. Kooskõlastamist korraldab planeeringu koostaja.
15.3. Kooskõlastused võtta kirjaga või vastavale joonisele, mis säilitatakse originaaleksemplaris ja teha kooskõlastuste koondtabel. Koondtabelis näidata kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning millises kirjas või joonisel kooskõlastus asub. Teistesse eksemplaridesse tehakse koondtabel ja kooskõlastuste koopiad vastavale joonisele või kirja koopia.

16. Detailplaneeringu esitamine

16.1. Kooskõlastatud detailplaneering esitada Sillamäe Linnavalitsusele vastuvõtmiseks paberkandjal (seletuskiri formaadis A4) vähemalt kahes eksemplaris ning digitaalselt

planeerimisseaduses ettenähtud korras. Lisaks tuleb planeeringu seletuskiri, joonised ja dokumendid esitada elektrooniliselt pdf-formaadis.

16.2. Samas korras toimub planeeringu esitamine kehtestamiseks. Kehtestamiseks esitatakse planeering paberkandjal vähemalt neljas eksemplaris ja digitaalselt.

16.3. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnakantseleis.

17. Lähteülesande kehtivus

17.1. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

17.2. Planeeringu algatamise otsustajal on õigus detailplaneeringu koostamise algatamise haldusakt lähteülesande kehtivusaja möödumisel kehtetuks tunnistada.

Jelena Koršunova
volikogu esimees

SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU