

Lisa
Sillamäe Linnavalitsuse
8.märtsi 2012. a korraldusele nr 177-k

Sillamäel V.Tškalovi 4a maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise lähteülesanne

1. **Planeeringu koostamise algataja ja korraldaja:** Sillamäe Linnavalitsus.
2. **Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija (huvitatud isik):** Mihhail Bondartšuk, 25.jaanuari 2012.a detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus (sisse tulnud 25.01.2012.a nr 7-1.4/4).
3. **Planeeringu koostamise rahastaja:** Mihhail Bondartšuk.
4. **Planeeringu koostaja:** „Planeerimisseaduse“ järgi planeeringu koostamise õigust omav isik.
5. **Planeeritava ala piirid ja suurus**
 - 5.1. Planeeritav maa-ala asub Sillamäe Sõtke jõe kaldal Sillamäe Vanalinna Kooli juures aadressil Valeri Tškalovi 4a (katastritunnus 73501:010:0080).
 - 5.2. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 0,2 ha.
 - 5.3. Planeeritava maa-ala piirid on toodud käesoleva lähteülesande skeemil.
6. **Planeeringu eesmärk ja ülesanded**

Detailplaneeringu eesmärgiks ja ülesandeks on:

 - 6.1. V.Tškalovi 4a (katastritunnus 73501:010:0080) maa-ala suurendamine ja piiride muutmine;
 - 6.2. kruntide ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoone ehitamiseks;
 - 6.3. liikluskorralduse (sh kergeliiklus), üldkasutatava tee, juurdepääsude, parkimise lahendamine;
 - 6.4. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
 - 6.5. kujade määramine;
 - 6.6. tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
 - 6.7. servituutide vajaduse määramine.
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).
 - 7.2. Arvestada Sillamäe Linnavalitsuse 30.aprilli 1997.a korraldusega nr 111-k „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Jõe tänava piirkonnas asuva maa-ala (kolm eramut) detailplaneeringut.
 - 7.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid asuvad Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnas, üldplaneering on avalikustatud Sillamäe linna veebilehel.
8. **Planeeringu sisu**

Planeeringuga esitada:

 - 8.1. planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus;
 - 8.2. planeeringu lähtedokumendid;

- 8.3. 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;
- 8.4. 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; planeeringu dokumentidele lisada väljavõte kinnistusraamatust;
- 8.5. planeeritava ala funktsionaalsed seosed linnaga;
- 8.6. olemasolevate kasutatavate ja kavandatud kruntide piirid ja kruntide kasutamise sihtotstarbed määrata planeeringuga, lähtudes planeeringu eesmärgist. Esitada maakasutuse bilanss (olemasolev krunt/planeeringuga kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed);
- 8.7. määrata krundi ehitusõigus ning märkida:
- 8.7.1. positsiooni number;
- 8.7.2. krundi kasutamise sihtotstarve;
- 8.7.3. krundi piirid ja pindala;
- 8.7.4. hoonete korruselisisus;
- 8.7.5. hoonete arv;
- 8.7.6. kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;
- 8.7.7. võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja);
- 8.8. hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (olemasolev kõrvalhoone ja planeeritav üksikelamu). Ehitistevahelised kujud peavad vastama normatiivdokumentidele;
- 8.9. üksikelamu korruste arv – 2, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 100 m²;
- 8.10. ehitiste lubatud kõrgus määrata planeeringuga, lähtuda tuleb piirkonna olemasolevatest üldistest ehitustavadeist. Ehitiste lubatud absoluutne kõrgus anda meetrites ja täpsustada projekteerimisel;
- 8.11. ehitusalad siduda krundipiiride või olemasolevate hoonetega piiritleda krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;
- 8.12. arhitektuurinõuded ehitistele: näidata hoonete asukohad, anda põhilised välisviimistluse materjalid (välisviimistluse osas järgida piirkonna hoonestamise ehitustava ja materjalikasutust), avatäited, muud hoone osad ja detailid määrata planeeringuga, katusekalded: kaldkatus.
Uue hoone kõrgus, kuju, mahud ja proportsioonid peavad järgima ümbritsevate hoonete omasid. Muud arhitektuurinõuded määrata planeeringuga;
- 8.13. määrata tänavate maa-alad ja liikluskorraldus, määrata liikluskorralduse (sh kergeliiklus) põhimõtted, lahendada üldkasutatavad teed, lahendada vajalikud juurdepääsud kruntidele, lahendada parkimine.
Krundile juurdepääs näha ette põhja või ida poolt.
- 8.14. määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
- 8.15. 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;

- 8.15.1. veevarustus;
- 8.15.2. heitvee ja sademete vee kanalisatsioon;
- 8.15.3. elektrivarustus, sh välisvalgustus;
- 8.15.4. soojavarustus;
- 8.15.5. gaasivarustus;
- 8.15.6. sidevarustus.
- 8.16. tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus). Vajadusel esitada ühendused tehnovõrkudega detailplaneeringu alast väljas iseseisval joonisel.
- 8.17. tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini – krundi hoonestaja. Välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini – krundi hoonestaja.
- 8.18. planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja – krundi hoonestaja.
- 8.19. lahendada jäätmemajanduse korraldamine. Planeeritavast tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnamõju hinnang, keskkonnakaitselised abinõud ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted esitada seletuskirja eri osana.
- 8.20. määratleda avalikku kasutusse jäävate hoonete, rajatiste, nagu tänavad, jalgtänavad, haljasalad, tänavavalgustus jne väljaehitaja ja hooldaja.
- 8.21. määrata servituutide vajadus.
- 8.22. seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 8.23. Määrata muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus.
- 8.24. Näidata planeeringu rakendamise osa.

9. Planeeringu vormistamise nõuded

- 9.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta alusplaan täpsusastmega M 1:500 ühtses koordinaatsüsteemis (Keskkonnaministri 30.juuni 2008.a määrus nr 26), kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.
- 9.2. Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide järgi.
- 9.3. Lubatud katastriüksuste sihtotstarbed esitada 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 soovitudele.
- 9.4. Planeering esitada järgmise struktuuriga:
 - 9.4.1. Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad;
 - 9.4.2. Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);
 - 9.4.3. Seletuskiri (järgib planeeringu lähteülesandes detailplaneeringu sisule esitatud nõudeid);
 - 9.4.4. Kooskõlastuste kokkuvõte;
 - 9.4.5. Planeeringujoonised (nummerdatud igaüks eraldi kaustas olevate materjalidega samas järjekorras, igal joonisel teostaja allkiri, regitrikood, mõõtkava jt rekvisiidid);
 - 9.4.6. Planeeringu lisad – planeeringu menetlemise dokumendid (kirjavahetus, otsustused algamise, 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).

- 9.4.7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised:
- 9.4.7.1. Situatsiooniskeem (Sillamäe linna üldplaneeringust väljavõte) M 1:5000;
 - 9.4.7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000;
 - 9.4.7.3. Olemasolev olukord M 1:1000;
 - 9.4.7.4. Põhijoonis M 1:1000;
 - 9.4.7.5. Haljastus ja heakorrastus M 1:1000;
 - 9.4.7.6. Liiklusskeem M 1:1000;
 - 9.4.7.7. Tehnovõrgud. Servituudid M 1:1000.

10. Kehtivad kitsendused

- 10.1. Avalikult kasutatav tee („Asjaõigusseaduse“ § 155, „Teeseaduse“ § 4).
- 10.2. Tee (tänav) kaitsevöönd („Teeseaduse“ §-d 13, 36 ja 37).
- 10.3. Ühisveevärk ja kanalisatsioon („Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ § 2 lõige 3 ja „Asjaõigusseaduse“ § 158).
- 10.4. Elektripaigalduse kaitsevöönd („Elektriohutusseadus“).
- 10.5. Liinirajatise kaitsevöönd („Elektroonilise side seadus“).
- 10.6. Kohustus taluda ja lubada teenindada krundil asuvaid liine ja trasse („Asjaõigusseadus“ § 158).
- 10.7. Surveseadme kaitsevöönd („Surveseadme ohutuse seadus“).
- 10.8. Kalda piiranguvöönd („Looduskaitse seadus“).
- 10.9. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

11. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks ei ole vajalik avalike arutelude korraldamine.

12. Täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljöövärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal

Täiendavaid uuringuid ega eritingimusi koostada ei ole vaja.

13. Koostöö planeeringu koostamisel

- 13.1. 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.

- 13.2. Vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

14. Detailplaneeringu kooskõlastajad

- 14.1. Detailplaneering kooskõlastatakse:
 - 14.1.1. planeeritava maa-ala omanikega;
 - 14.1.2. Maa-ametiga;
 - 14.1.3. Keskkonnaameti Viru regiooni;
 - 14.1.4. Ida-Eesti Päästkeskusega;
 - 14.1.5. planeeringualal asuvate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajatega;

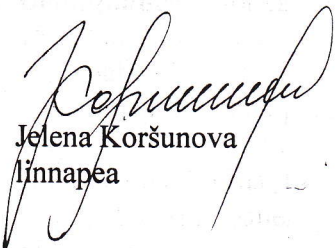
- 14.1.6. Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnaga, ehitus- ja maakorralduse osakonnaga ja linnamajanduse osakonnaga.
- 14.2. Seadusest tulenevad ja käesoleva lähteülesande punktis 14.1 määratud kooskõlastused tuleb saavutada enne planeeringu vastuvõtmise otsustamist.
- 14.3. Kooskõlastused võtta kirjaga 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.

15. Detailplaneeringu esitamine

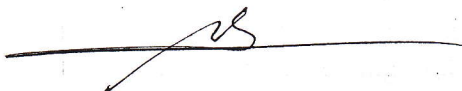
- 15.1. Kooskõlastatud detailplaneering esitada Sillamäe Linnavalitsusele vastuvõtmiseks paberkandjal (seletuskiri formaadis A4) vähemalt kahes eksemplaris ning digitaalselt Map-info formaadis planeerimisseaduses ettenähtud korras. Lisaks tuleb planeeringu seletuskiri, joonised ja dokumendid esitada elektrooniliselt pdf-formaadis.
- 15.2. Samas korras toimub planeeringu esitamine kehtestamiseks, kehtestamiseks esitatakse planeering paberkandjal vähemalt neljas eksemplaris ja digitaalselt.
- 15.3. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnakantseleis.

16. Lähteülesande kehtivus

- 16.1. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- 16.2. Planeeringu algatamise otsustajal on õigus detailplaneeringu koostamise algatamise haldusakt lähteülesande kehtivusaja möödumisel kehtetuks tunnistada.

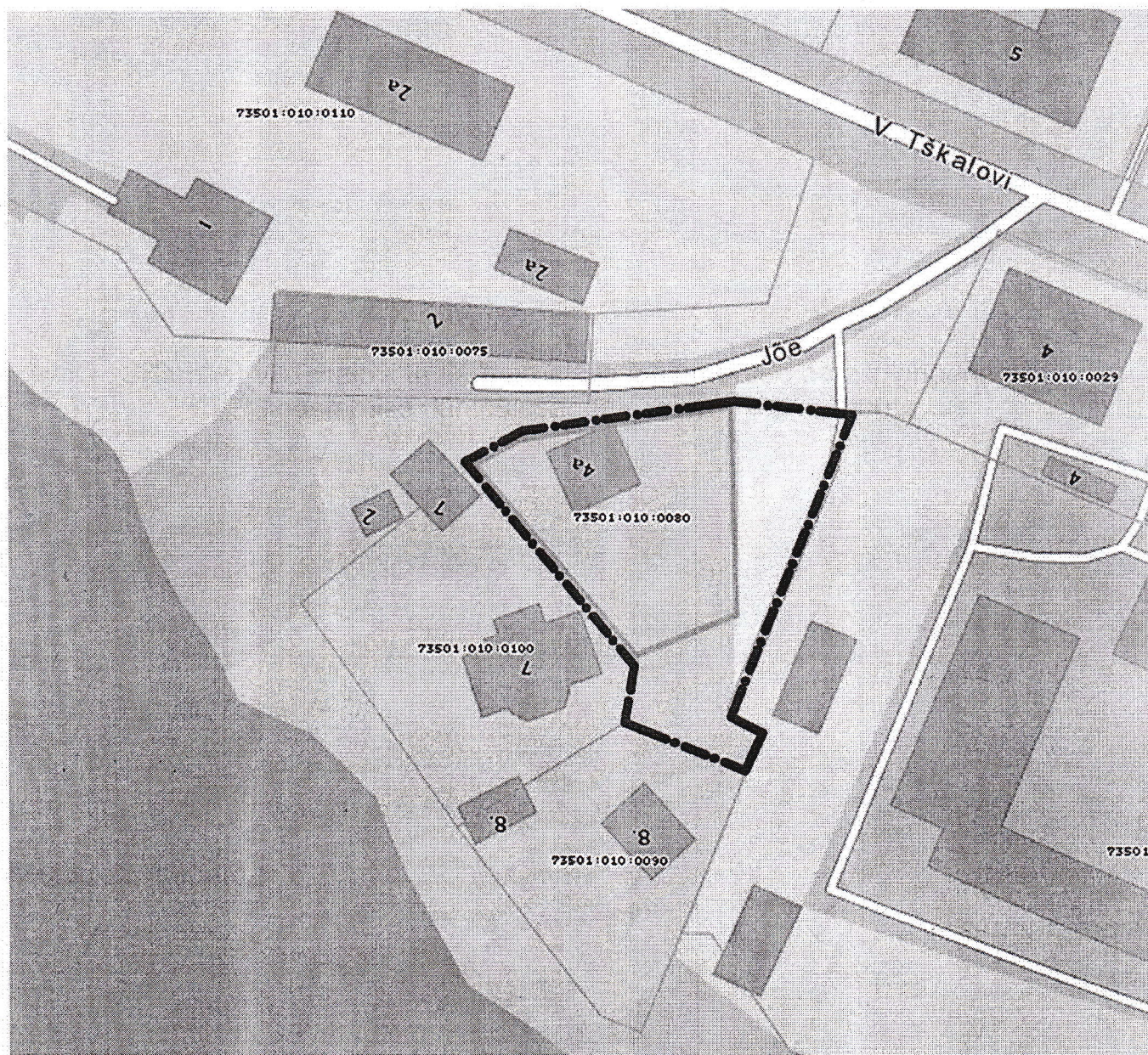


Jelena Koršunova
linnapea



Andrei Ionov
linnasekretär

Sillamäel V. Tskalovi tn 4a maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu
koostamise lähteülesande skeem M 1: 1000



- V.Tškalovi tn 4a krundi piir

- detailplaneeringu ala piir (pindala umbes 0,2 ha)