

LOKSA LINNA TALLINNA TN 36 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Projekt nimi: Loksa Linna Tallinna tn 36 kinnistu detailplaneering.

Tallinna tn 36 kinnistu:

Kinnistu omanik: Harju Tarbijate Ühistu

Kinnistu pindala: 3408 m².

Katastritunnus: **42401:005:0013**.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % ärimaa.

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaeg: 07.05.2018.a.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: 07.05.2019.a.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Loksa linna üldplaneering.

II PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Tallinna tn 36 kinnistu on käesoleval ajal hoonestatud, kinnistul asub kauplus, trafoalajaam ja maa-alune kelder (ette nähtud lammutamiseks). Kinnistu on ärimaa sihtotstarbega. Edela poolt piirneb kinnistu Valgejõega, loodest elumumaa maaüksusega, kirdest transpordimaaga (11285 Loksa Pärисpea tee) ja kagust maatulundusmaaga, kuhu on ehitatud kauplusehoone. Kinnistule juurdepääs Tallinna tänavalt on tagatud. Kinnistul puudub valdavalt kõrghaljastus.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Ehitusõiguse määramine.
2. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
3. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Valgejõe ehituskeeluala vähendamine

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Loksa linna üldplaneering.

V OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

VI NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Topo-geodeetilised uurimistööd M 1:500 koos tehnovõrkudega.
2. Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Loksa Linnavalitsuse maakorraldusteenistusele.

VII NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat) ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.

2. Detailplaneering koostada planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja kaardimaterjal vormistada soovituslikult vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*.
3. Hoonestusele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:
 - 3.1 Kavandatud kasutamise sihtotstarve krundil;
 - 3.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arv krundil;
 - 3.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgust meetrites;
 - 3.4 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
4. Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus:
 - 4.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest;
 - 4.2 Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamise võimalusel koondplaanil ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;
 - 4.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaazivee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
4. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
5. Detailplaneeringu mahus esitada olemasoleva kõrghaljastuse hinnang. Väärtuslik kõrghaljastus näha ette säilitatavana.
6. Detailplaneeringuga teha vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks: tee-, liini-, veejuhtimisservituudid jms, määrates nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.
7. Detailplaneeringuga põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadus. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on Linnavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

VIII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

1. Päästeameti Põhja päästekeskus.
2. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Kinnistu omanik.
4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

IX DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Loksa Linnavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse laekumist taotlejale.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektureid tegemiseks.
3. Linnavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimislepingut;
 - 3.2 Väljavõtet üldplaneeringust;
 - 3.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.4 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.5 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse, tehnovarustuse, heakorra lahendust;
 - 3.6 Kavandatavat keskkonda illustreerivat materjali.
4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitatakse Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Loksa Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksa.ee.

5. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse vastavasisulise avaldusega Loksa Linnavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates lähteülesande kinnitamise kuupäevast. Vastuvõtmiseks esitatud planeeringu kaust peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit, väljavõtteid maakonnalehest Sõnumitooja, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut. Väljapanekuks esitab planeerija alljärgneva detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul (ühes või kahes eksemplaris).
Mõjuvatel põhjustel võib taotleda detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist, kuid mitte hiljem kui 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega.
6. Loksa Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksa.ee.
7. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Loksa Linnavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksa.ee.
8. Vajadusel notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
9. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul peale algatamist. Loksa Linnavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi lisamaterjalina peab kõite koosseisus olema Linnavalitsuse detailplaneeringu menetlusdokumendid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest Sõnumitooja, Loksa Linnavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, koondtabel kooskõlastustega ja illustreeriv materjal.
10. Pärast detailplaneeringu kehtestamist Loksa Linnavolikogus esitab planeerija Loksa Linnavalitsusele planeeringu materjalidest neli koopiat paber kandjal ning ühe eksemplari digitaalselt CD-l. Üks planeeringu kaust kuulub pärast kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.
11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Loksa Linnavalitsuses arhiveerimisele.

Lähteülesande koostas: P. Linno