

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Padise valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 08.06.2022 nr 6-2/1413);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Karja katastriüksus (katastritunnus 56201:003:0121) asub Lääne-Harju vallas Kurkse külas Pakri lahe ääres;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 4,53 ha.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektriõhuliin pingega 1-20 kV ja alla 1 kV. kaitsevööndid;
- 3.2.2 Läänemere ranna kallasarada;
- 3.2.3 Veekaitsevöönd;
- 3.2.4 Üleujutusega ala;
- 3.2.5 Läänemere ranna ehituskeeluvöönd;
- 3.2.6 Läänemere ranna kaitsevöönd.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkiinnistute piirid ja aadressid).

### 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:1000. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala 450 m<sup>2</sup>;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kuni kaks abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus hoonetel: kuni kaks maapealset korrust;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja abihoonel 6 m.

### 5.3 Arhitektuur

5.3.1 Katusekalle 0–45°;

5.3.2 Anda soovitused hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitused krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus;

5.4.2 Tagada planeeringuala kõrghaljastuse säilimine;

5.4.3 Näha ette kallasrajale avalik juurdepääs.

### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Lahendada juurdepääs planeeringualale ja Põhja-Liiva katastriüksusele;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843:2016.

### 5.6 Tehnovõrgud

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteerija võrguvaldajalt;

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkruntidele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.

## **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## **NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus;

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt CD-l; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2;

7.5 Kõik esitatavad AutoCad \*.dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

7.6 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

## 8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

### 8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

### 8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik