

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.2 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 03.02.2022 nr 6-2/341);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste jagamine viieks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht.

- 3.1.1 Käpsi ja Pälli katastriüksused asuvad Tuulna külas Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna tee ja Tallinn-Paldiski tee ristumiskoha läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 3,15 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna tee kaitsevöönd;
- 3.2.2 Side maakaabelliini kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 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 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused ja 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 20% krundi pindalast;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: kuni kaks ridaelamut;
- 5.2.3 Korruselisus kuni kaks maapealset korrust.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 0–45°;
- 5.3.2 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia rajamine lubatud kõrgusega kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse terviklik lahendus;

5.4.2 Tagada planeeringualal kruntidel kõrghaljastuse säilimine 75% ulatuses

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale lahendada Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna teelt (tee nr 11390) vastavalt Transpordiameti tingimustele;

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 projekteeija võrguvaldajatel;

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

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus lahenda Metsapiiga puurkaevu baasil asukohaga Metsapiiga vkt 42 (katastritunnus 29506:001:0391) katastriüksusel. Kanalisatsioon lahendada lokaalselt väikepuhastiga.

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:

- Transpordiametiga;
- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega.

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

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering esitada planeerimiseaduses 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 1:500, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

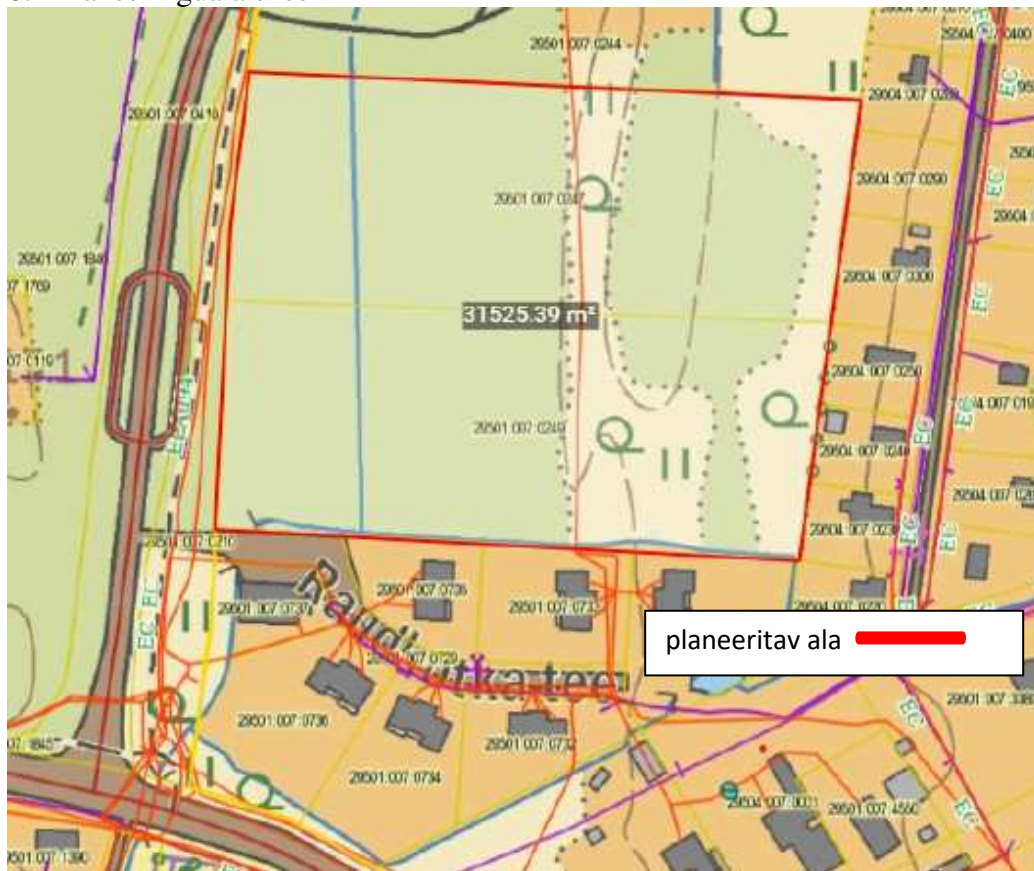
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks;

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta;

7.5 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 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik