

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.2 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 22.06.2023 nr 6-2/1468);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine seitsmeks elumumaa krundiks, kaheks maatulundusmaa 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 Hintsu-Metsa katastriüksus asub Madise külas hajaasustuses Paldiski-Padise teest nr 11174 idas ja Vasalemma jõest lõunas ;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 13,22 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Vasalemma jõe (VEE1099200) kallasrada;
- 3.2.2 Vasalemma jõe veekaitsevöönd;
- 3.2.3 Vasalemma jõe kalda ehituskeeluvöönd;
- 3.2.4 Vasalemma jõe kalda kaitsevöönd;
- 3.2.5 Looduskaitsetised piirangud III kategooria kaitsealused liigid (KLO9200077, KLO3002599 KLO9102620);
- 3.2.6 Vasalemma jõe hoiuala KLO2000007;
- 3.2.7 Nirgoja kraav; Suurküla ÜP-265 eesvoolu kaitsevöönd;
- 3.2.8 Elektri maakaabelliini kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:2000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid).

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:2000. 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 Elumumaa sihtotstarbega kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala kuni 10% krundi pindalast;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kolm abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus kuni kaks maapealset korrust.

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 rajamine elamumaa krundile 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 50% ulatuses.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale lahendada vastavalt Transpordiameti tingimustele;

5.5.2 Juurdepääsu lahendamisel teha koostööd Kangru-Kalda detailplaneeringu huvitatud isikuga;

5.5.3 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 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 puurkaevudega;

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalselt krundipõhiselt.

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;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- Keskkonnaametiga;
- 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 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, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:2000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

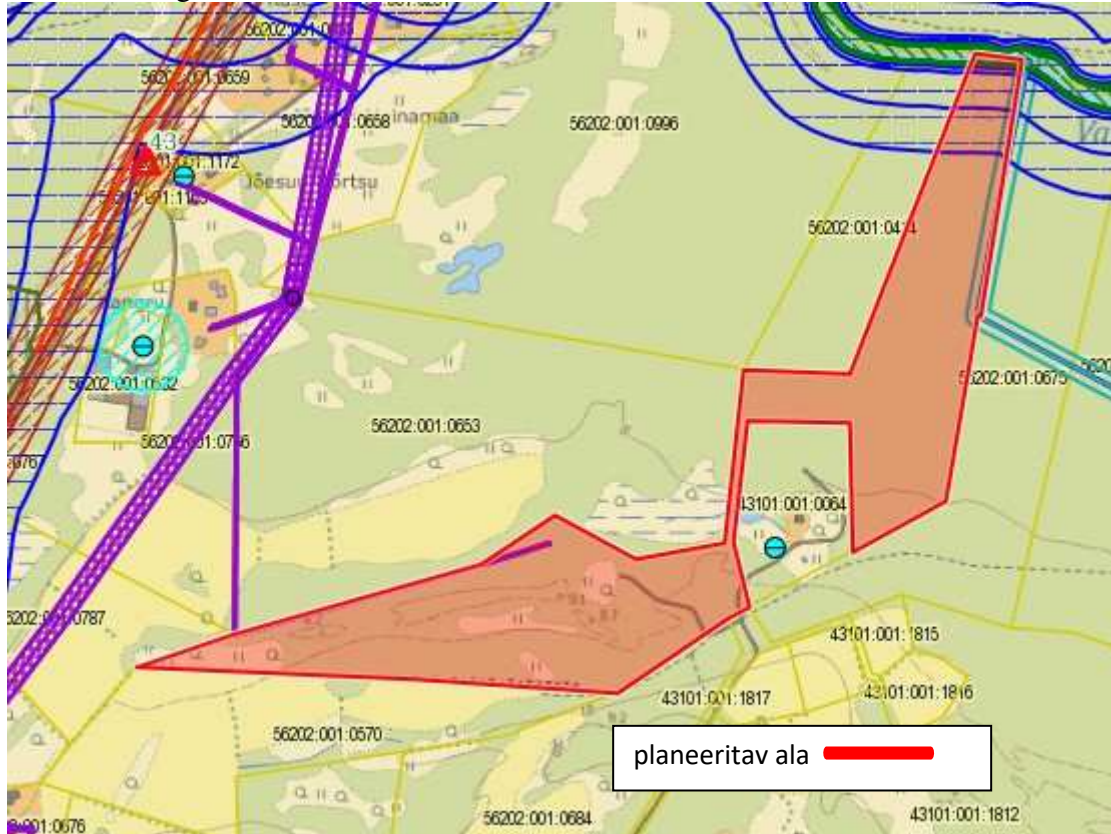
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks;

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