

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Vasalemma valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 24.01.2018, nr4-7/441)
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuse osaline kasutamise sihtotstarbe muutmine puhkeotstarbeliseks turismi-, matka- ja väljasõidukohta maaks (PT). Selleks et rajada sinna inimeste organiseeritud puhkuseks ja värskes õhus liikumiseks vajalikud rajatised, nende ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Kuna rajatise planeeritakse osaliselt Rummu järve ehituskeeluvööndisse, siis on see Vasalemma valla üldplaneeringut muutev detailplaneering ning ülesanded mis tuleb planeeringuga lahendada on vastavalt planeerimisseaduse Planeeringu ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 2–11 ja 16, 17. Järvekalda kinnistu osa 8,6 ha ulatuses on rendile antud 26.09.2017 Vasalemma Vallvolikogu otsuse nr 34 alusel Rummu Järvekalda Puhkeala mittetulundusühingule (registrikood 80424903) tähtaja kuni 31.10.2037. Lepinguga on üle antud kohustus ja määratud tähtajad rajatiste ehitamiseks ja püstitamiseks mittetulundusühingu poolt.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

3.1.1 Planeeritava Järvekalda (86801:001:0898) kinnistu asub Lääne-Harju vallas Rummu alevikus Rummu järve (VEE2005520) lõunakaldal 12,67 ha alal, millest 4,66 ha on mets, 8,01 muu maa ja 2,39 ha on veetalune maa. Kinnistu praegused sihtotstarbed katastriandmetel on 90% üldkasutatav maa ja 10 % veekogude maa.

3.1.2 Lähialana kaasatakse Paekalda kinnistu (86801:001:0526) planeeringusse , mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks ja seoses hoonestusala ja ehitusõiguse määramisega.

3.1.3 Järvekalda kinnistu on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistut läbib ida lääne suunaline tee ja paralleelselt teega kraav, mis on ühenduses LIIKERI TTP-527 ja Vasalemma maaparandussüsteemidega mille peakraavid suubuvad Vasalemma jõkke.

Paekalda kinnistul on puhkemaja ehitisregistri koodiga 120582983.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,1 ha.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Rummu järve kalda piiranguvöönd 100 m;
- 3.2.2 Rummu järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m;

- 3.2.3 Rummu järve ja veekaitsevöönd 10 m ja Vasalemma maaparandussüsteemi peakraavi VEE1100000 veekaitsevöönd 10 m;
- 3.2.4 Maaparandussüsteemi hoiuala;
- 3.2.5 Lubjakivimaardla
- 3.2.6 Rohevõrgustiku tuumala T8
- 3.2.7 Tehnovõrkude piirangud
- 3.2.8 RMK matkarada

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 ÜLDNÕUDED

5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:2000. Planeeringus näidata kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“ .

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem.

5.1.3 Anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas.

5.1.4 Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega.

5.2.3 Paekalda krundile on lubatud rajada kuni 2 hoonet;

5.2.4. Suurim lubatud ehitisealune pind 330 m²;

5.2.5 Korruselisus 2;

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: 9 m;

5.2.7 Hoonete lubatud katusekalle 5-50°.

5.3 ARHITEKTUUR

5.2.1 Arvestada piirkonnas väljakujunenud iseloomuliku hoonestusega .

5.2.2 Ujumissild, väliujula ja hüppetorniga rajada puidust, kandekonstruksioon alternatiivina kuumtsingitud terasest.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.4.2 Arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Planeeringualale juurdepääs olemasolevalt kohaliku tee kaudu algusega 11380 Riisipere-Vasalemma teelt Loigu kinnistu juures.

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada vastavalt EVS 843.2016.

5.5.3 Parkla asukoha valikul arvestada olemasolevat teedevõrku, kõrghaljastuse paiknemist ja reljeefi.

5.5.4 Parkla rajada killustikkattega või tugevdatud murukattega. Sadeveed immutada pinnasesse.

5.5.5 Paekalda kinnistu omanikul tagada avalik juurdepääs Järvekalda kinnistule.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnoõrkude koondplaan koos uute tehnoõrkude äranäitamise ja koostõrkestatult tehnoõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnoõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteeija võrguvaldajatelt.

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreanaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada puhastamata ja nõuetele mittevastava vee valgumine Rummu järve, naaberkiinnistutele ja maaparandussüsteemi kraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus lahendada vajadusel olemasoleva puurkaevuga PRK0052942.

5.6.5 WC lahendus hooajaliste teisaldatavate käimlatega või lekkekindla sertifitseeritud kogumismahutiga.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneeringu eskiis koostõrkestada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Detailplaneering koostatakse koostõös planeeritava ala kiinnisaja ja naaberkiinnisaja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnoõrkude valdajatega. Peale selle on koostõrkestada vaja:

- Põhja Päästkeskusega,
- Põllumajandusametiga
Maa-ametiga,
- tehnoõrkude valdajatega.

6.3 Koostõös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnoõrkude valdajate koostõrkestused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõnd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnoõrkude plaan M 1:2000 või M 1:5000, teede lõiked, tehnoõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

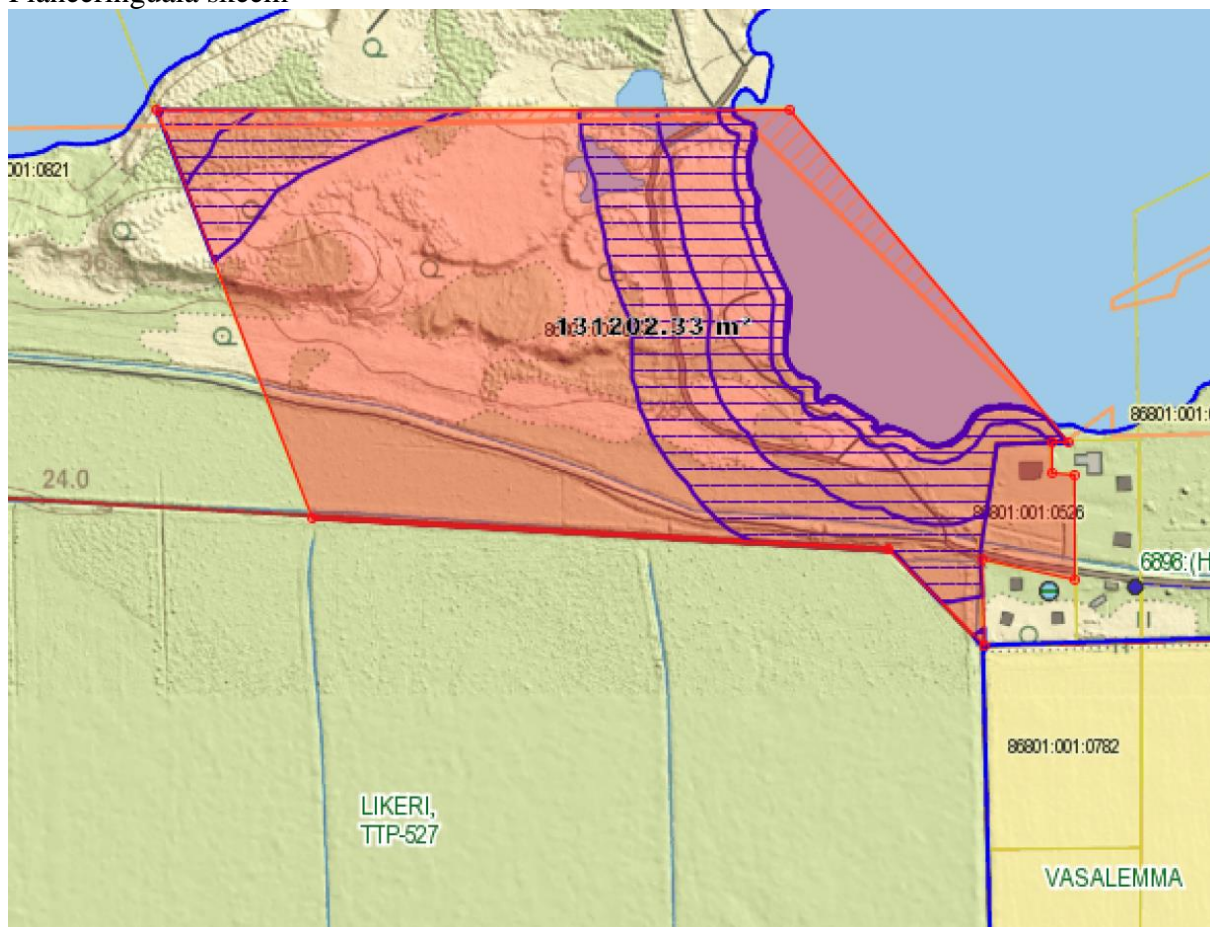
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele 2 eksemplaris köidetult paberkiinnisil ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad *.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kiinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

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 kiinne kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus)

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

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE Planeeringuala skeem



Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad väljastatakse tähtajaga 2 aastat.

Planeeringuala skeem väljavõte maa-ameti kaardiserverist.

Koostas:

Ado Pallase
planeerimisspetsialist