Lääne-Harju Vallavalitsuse

05.06.2018 korralduse nr 379

lisa

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

1.1 Padise valla üldplaneering

1.2 Planeerimisseadus

1.3 Detailplaneeingu algatamise taotlus (registreeritud 11.04.2018 nr 6-2/1742)

1.4 Detailplaneeringu skeem

1.5 Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/21-1

1.6 Tehnovõrkude valdajatelt taotletavad tehnilised tingimused

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Perbi-Nurme kinnistu sihtotstarve elamumaaks ning koos Perbi-Heinamaa kinnistuga jagada nende kinnistute ühine planeeritav maa-ala neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõiguse ulatus ning tingimused üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.

Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistud jäävad Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega   
nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringu maa-alale, mille kohaselt on antud piirkond elamuehituse reservmaa. Detailplaneeringu eesmärk ei eelda kehtiva Padise valla üldplaneeringu muutmist.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

3.1.1 Planeeritav ala asub Lääne Harju vallas Allika lahe ääres Alliklepa külas ja koosneb   
Perbi-Nurme ning Perbi-Heinamaa kinnistust ja nende lähialast ning juurdepääsutee maa-alast (ca 2 km) kuni avalikult kasutatava teeni ja tehnovõrkude maa-alast kuni liitumiskohtadeni;

3.1.2 Planeeritava maa-ala suurus on arvestatud ca 2,3 ha, millele lisandub planeeringu käigus täpsustuv juurdepääsutee maa läbi erakinnistute ja tehnovõrkude alune maa;

3.1.3 Perbi-Nurme kinnistu katastritunnus on 56201:001:0324, sihtotstarve on 100% maa­tulundusmaa ja suurus on 6503 m2, millest on looduslik rohumaa 4658 m2 ja metsamaa 1845 m2. Põhjapoolt ulatub kinnistule ranna või kalda piiranguvöönd ca 2500 m2 suurusele alale ja kinnistul asub osa piirkonnas rajatud kuivenduskraavide võrgustikust. Kinnistule puudub otse juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, olemasolev tee läbib mitmeid erakinnistuid;

3.1.4 Perbi-Heinamaa kinnistu katastritunnus on 56201:001:0054, sihtotstarve on 100% elamumaa suurusega 9758 m2, millest on looduslik rohumaa 7979 m2 ja metsamaa 1415 m2 ning muu maa 364 m2. Põhjapoolt ulatub kinnistule ranna või kalda piiranguvöönd ca 200 m2 suurusele alale ja kinnistul asub osa piirkonnas rajatud kuivenduskraavide võrgustikust. Kinnistule puudub otse juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, olemasolev juurdepääsutee läbib erakinnistuid;

3.1.5 Padise Vallavolikogu 20.06.2007 otsusega nr 129 kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on mõlemale kinnistule määratud ehitusõiguse ulatus ühe eluhoone rajamiseks ja lisaks on Perbi-Heinamaa kinnistule määratud teeservituudi vajadusega ala.

3.1.6 Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt on mõlemad kinnistud hoonestamata, seal kasvab mõningal määral kõrghaljastust;

3.1.7 Kavandatava planeeringuala kõrval on 10,9 ha suurusele alale Padise Vallavolikogu 14.09.2005 otsusega nr 158 kehtestatud Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering, millega on määratud Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistutega külgnevale alale 13 pereelamumaa krunti, kus krundi suurused on vahemikus 2739 - 4675 m2. Need alad kokku peavad moodustama maakasutuse tingimuste ning tehnovõrkude- ja teedelahenduses loogiliselt tervikliku piirkonna.

3.2 PIIRANGUD

3.2.1 Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute põhjaosale ulatub kitsenduseks ranna ja kalda 200 m laiune piiranguvööndiserv;

3.2.2 Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute lõunaosa läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin koos 2+2 m kaitsevööndiga;

3.2.3 Mõlemal kinnistul asub osa piirkonnas rajatud kuivenduskraavide võrgustikust;

3.2.4 Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistutel puudub otse pääs avalikult kasutatavale teele, tänane juurdepääsutee on läbi erakinnistute (kaardirakenduse kohaselt lühim tee kulgeb läbi Kadaka 56201:001:0700; Saunametsa 56201:001:0291, Kadakaoksa 56201:001:0394, Kuusiku-Antsu 56201:001:1290, Perbi-Vanatoa 56201:001:0325 ja Kadakavälu 56201:001:0396);

3.2.5 Servituudi ala vajadusega kinnistute omanikega on vaja teha planeeringu koostamise käigus koostööd ja sõlmida servituudileping ning kanda see kinnistusraamatusse.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

4.1 Detailplaneeringu aluseks koostada aktuaalne maa-ala geodeetiline mõõdistus, mis haarab kogu vajaliku ala Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute detailplaneeringu koostamiseks;

4.2 Vajadusel tellida kavandatavate ehitiste ja rajatiste määratletud alale täpsustavad ehitusgeoloogilised, dendroloogilised jt uuringud.

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 ÜLDNÕUDED

5.1.1 Detailplaneering peab arvestama olemasolevat olukorda ja kavandama piirkonnas tasakaalustatud ruumilise arengu ning hea elukeskkonna ja otstarbeka liikluskorralduse, sobiva haljastuse, heakorra jm tingimused;

5.1.2 Detailplaneeringuga määrata kruntidele ehitusõiguse ulatus ja ehitusalad, maakasutus- ja hoonestustingimused, heakorra ja haljastuse põhimõtted ning lahendada juurdepääs avalikult kasutatavale teele ja tehnovarustuse põhimõtted;

5.1.3 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem ja kontaktvööndi analüüs ca 50 m kaugusele kinnistu piirist, mis näitab seosed olemasoleva hoonestuse ja taristuga ning varem kehtestatud detailplaneeringutega;

5.1.4 Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Päästeameti, võrguvaldajate ja puudutatud isikutega (sh naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi võib planeeringulahendus mõjutada.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Üksikelamute kruntide suuruseks planeerida alates 3500 m2, vastavalt lisatud skeemile; 5.2.2 Hoonete asukoha ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada naabruses asuvate hoonetega, looduskeskkonna tingimustega sh kraavide võrgustikuga, väärtusliku kõrghaljastusega ja maapinna reljeefiga, ilmakaarte ning tuleohutusnõuetest tulenevate tingimustega samuti kinnistul paiknevate kitsendustega;

5.2.3 Planeeritava ala suuruseks on Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistud koos lähialaga ja nendele juurdepääsutee maa-ala (läbi Kuusiku-Antsu, Kadakaoksa***,*** Kadakavälu, Kadaka ja Saunametsa ja Perbi-Vanatoa kinnistu) kuni avalikult kasutatava teeni ning võrkude osas kuni liitumiskohtadeni;

5.2.4 Arvestada varem planeeritud läbipääsutee servituudi ja tehnovõrkude servituutide vajadustega Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistutel;

5.2.4 Planeeritavatel elamumaa kruntidel võib olla üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet kokku võib krundi ehitusalune pind olla kuni 400 m2;

5.2.5 Üksikelamu võib olla kuni 2-korruseline maksimaalse kõrgusega 9 m ja abihoone   
1-korruseline kõrgusega kuni 5 m;

5.2.6 Katusekalle on soovitavalt 20-450, katusekatteks sobivad kaasaegsed materjalid.

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Hooned peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku;

5.3.2 Hoonete välisviimistluses ei sobi kasutada imiteerivaid materjale;

5.3.3 Kinnistud võivad olla piiratud (ka osaliselt) hekkidega või kuni1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Planeerida haljastuse ja heakorra lahendus, näidata säilitatava, likvideeritava ja planeeritava haljastuse põhilahendus;

5.4.2 Uue haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega;

5.4.3 Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult.

5.5 TEED JA PARKIMINE JAVERTIKAALPLANEERIMINE

5.5.1 Näidata vajalik juurdepääsutee, servituudi vajadusega alad;

5.5.2 Planeerida vajalik parkimiskohtade arv oma kinnistul vähemalt 2 autole;

5.5.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevete ärajuhtimine hoonestusest ja teedest eemale naaberkinnistuid kahjustamata;

5.5.4 Arvestada kuivenduskraavide võrgustikuga ja tagada transiitvee ärajuhtimine;

5.6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA TULEOHUTUSNÕUDED

5.6.1 Planeeringu koostamise käigus selgitada välja võimalikud riskid ja näidata vajalikud meetmed nende vältimiseks;

5.6.2 Vajadusel arvestada Eesti standardi nõuetega radooniohutu hoone projekteerimiseks;

5.6.3 Planeeringu lahenduses arvestada hoonete tuleohutusklassi ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt tuleohutusnõuetele ning siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

5.7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeerida hoonestus nii, et alal oleks võimalikult minimaalne kuritegevuse oht, näha ette riskide ennetavad meetmed ja tingimused, et naabrivalve saaks tõhusalt toimida.

5.8 TEHNOVÕRGUD

5.8.1 Koostada tehnovõrkude koondplaan olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkudega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani aluseks võtta detailplaneeringu põhijoonis;

5.8.2 Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudi vajadusega alad;

5.8.3 Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajatelt;

5.8.4 Lahendada tuletõrje veevarustus.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneering koostada koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja teiste puudutatud isikutega;

6.2 Detailplaneeringu eskiis esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele läbivaatamiseks, kellel on lahendusest sõltuvalt eskiisi avalikustamise vajaduse kaalutlusõigus;

6.3 Kooskõlastada on vaja Põhja Päästekeskusega ja tehnovõrkude valdajatega;

6.4 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul;

6.5 Kooskõlastustega detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja menetlemiseks, kellel on vajadusel õigus ka täiendavate kooskõlastuste määramiseks.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos väärtusliku kõrghaljastuse ja naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast olukorrast, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude plaan liitumispunktideni ja vajadusel skeemid eelvooluni;

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

7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad \*.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu 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 kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus);

7.6 Detailplaneering tuleb esitada 3 (kolmes) eksemplaris köidetud A4 kaustas paberil koos sisukorra ja vahelehtedega ning menetlusdokumentide ja kooskõlastustega ja sama ka digitaalselt.

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas:

Kaire Koitne

planeeringute spetsialist