

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. LÄHTEANDMED**

- 1.1 Vasalemma valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/2408;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### **2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa kruntideks jagamine.

### **3. OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **3.1 ASUKOHT**

- 3.1.1 Metsa tn 6 kinnistu asub Vasalemma alevikus.
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 0,83 ha.
- 3.1.3 Vasalemma valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal.

#### **3.2 PIIRANGUD**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala (PRK0005041).

### **4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD**

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiride näitamisega (ka naaberkinnistute 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 kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“.

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000.

5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

#### **5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS**

5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 2500 m<sup>2</sup>.

5.2.2 Moodustavale krundile juurdepääs olemasolevatelt Tööstuse ja Metsa tänavalt.

5.2.4 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet.

5.2.5 Korruselisus elamul kuni 2, abihoonel 1.

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m, abihoonel 5 m.

5.2.7 Ehitisealune pind kuni 10% krundi pindalast.

### 5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasolevate piirkonna elamutega.

5.3.2 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m. Piire läbipaistev.

5.3.3 Katusekalle 15–50 °.

### 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 50% krundi pindalast.

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

### 5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Planeerida juurdepääs kruntidele olemasolevalt Metsa tänavalt.

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel 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 võrguvaldajatelt.

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

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus lahendada puurkaevuga (võimalusel PRK 5041 baasil).

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalsete sertifitseeritud kogumismahutitega.

## 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:

- Põhja Päästkeskusega,
- 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, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist,

põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:100, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

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

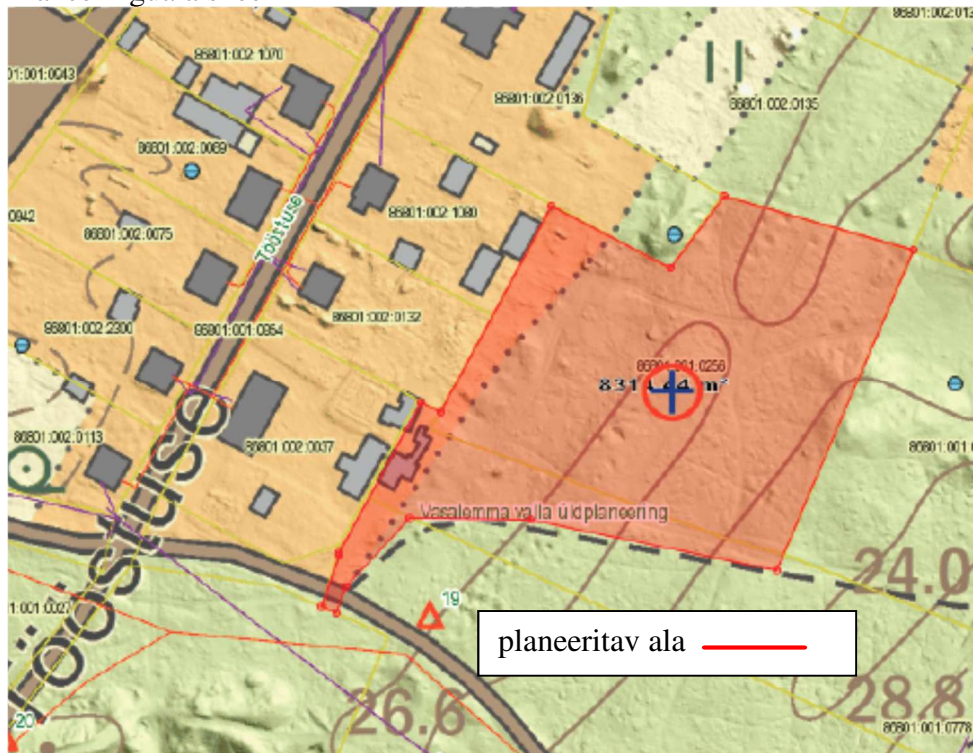
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad \*.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

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 kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

## 8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

### Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist.

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:

Ado Pallase

planeeringute spetsialist