

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Padise valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 10.08.2020 nr 6-2/1703);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Laiendada olemasolevaid tootmishooneid Ekoi katastriüksusel, püstitada peamiselt tootmises osalevate töötajate tarbeks ridaelamud ja abihooned Ristiku ja Väike-Ristiku katastriüksustele ning rajada eelnimetatud hoonete tarbeks kogu vajaminev infrastruktuur maa-alal.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Ekoi (katastritunnus 43101:001:0523), Ristiku (katastritunnus 43101:001:0026) ja Väike-Ristiku (katastritunnus 43101:001:0405) katastriüksustel;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 4,91 ha;
- 3.1.3 Padise valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustuseta alal. Katastriüksuste sihtotstarbed on: tootmismaa (Ekoi), elamumaa (Ristiku) ning maatulundusmaa (Väike-Ristiku).

3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- 3.2.2 Avalikult kasutatava tee (Padise - Kurkse - Harju-Risti maantee) kaitsevöönd;
- 3.2.3 Veehaarde (puurkaev nr PRK0024542) sanitaarkaitseala.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnoorkude 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 1:500. 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 Tootmishoonetele määrata sanitaarkaitsetsoon, mille ulatuses elamuid mitte planeerida.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Katastriüksusele planeeritavate hoonete ehitistealuste pindade summa maksimaalselt 50% katastriüksuse pinnast;
- 5.2.2 Elamute korruselisus kuni 2 täiskorrust;

5.2.4 Elamute maksimaalne kõrgus 9 m, abihoonete maksimaalne kõrgus 5 m;

5.2.5 Tootmishoonete kõrgus kuni 11 meetrit.

5.3 Haljastus ja heakord

5.3.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus;

5.3.2 Vähemalt 20% katastriüksuse pindalast tuleb haljastada, millest 50% peab olema kõrghaljastus;

5.3.3 Näha ette meetmed tootmisprotsesside põhjustatud negatiivsete häiringute mõjuala vähendamiseks;

5.3.4 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkruntidele.

5.4 Teed ja parkimine

5.4.1 Planeeritavatele elamutele juurdepääsuks näha ette eraldi transpordimaa katastriüksus olemasolevalt Padise - Kurkse - Harju-Risti maanteelt (teeregistri nr 11176);

5.4.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016.

5.5 Tehnovõrgud

5.5.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatelt;

5.5.2 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.5.3 Veevarustus lahendada puurkaevuga;

5.5.4 Kanalisatsioon lahendada väikepuhasti baasil.

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 ettenähtud asutustega ning 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;

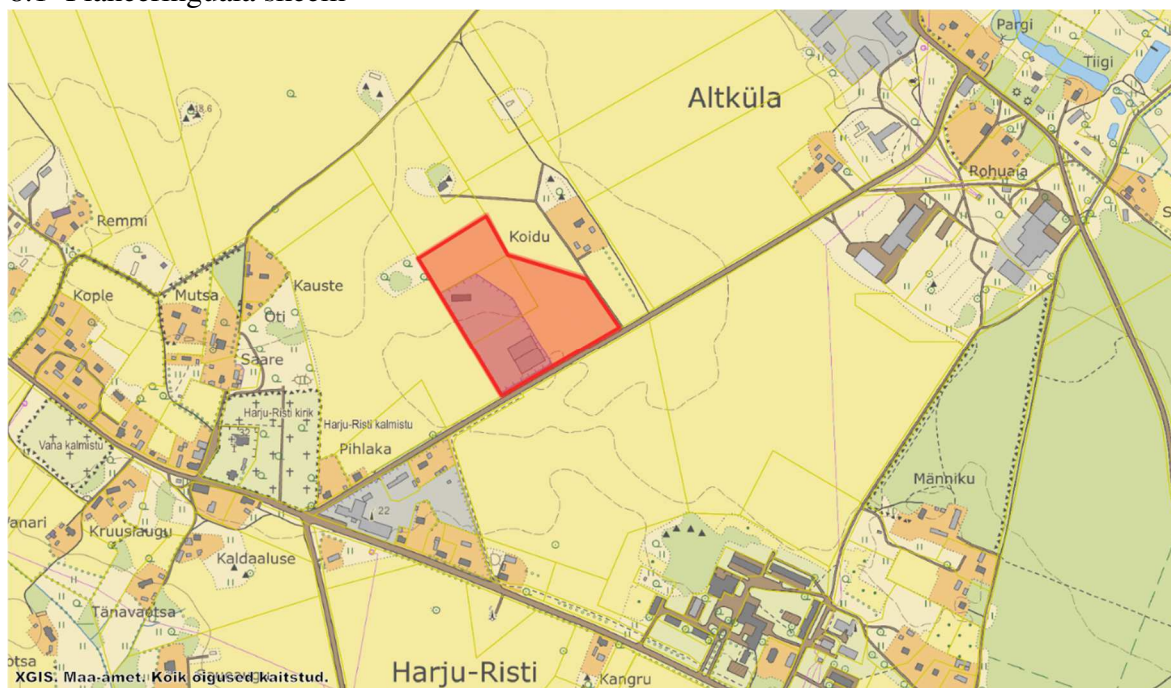
7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan, 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 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 2 aastat.

Koostaja: Sven Liivak, nõunik