

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Padise valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 23.04.2020 nr 6-2/1371);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa kruntideks jagamine, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Planeeritavad kinnistud asuvad Lääne-Harju vallas Alliklepa külas Padise valla üldplaneeringu põhijoonisel planeeringukohustusega alal, mille juhtotstarve on elamumaa;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 3,67 ha.

#### 3.2 Piirangud

- Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:
- 3.2.1 Veekogu VEE2019910 kalda ja Läänemere ranna ehituskeeluvööndid;
  - 3.2.2 Veekogu VEE2019910 kalda ja Läänemere ranna piiranguvööndid;
  - 3.2.3 Veekogu VEE2019910 kalda ja Läänemere ranna veekaitsevööndid;
  - 3.2.4 Läänemere ranna kallasrada;
  - 3.2.5 Püsielupaiga KLO3001208 sihtkaitsevöönd;
  - 3.2.6 Uuringu ala U1155.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnoarvorkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkiinnistute 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.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Krundi maksimaalne summaarne ehitisealune pind kuni 10% elamumaa krundi pindalast ja hoonete arv üks elamu ja kolm abihoonet;
- 5.2.2 Korruselisus elamul kaks maapealset ja abihoonel 1;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja abihoonel 6 m.

#### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 15–45°;

5.3.2 Anda soovitused hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitused krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

5.3.4 Arvestada piirkonnas rajatud piirdeaedadega, et tekiks sarnane miljöö.

#### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

#### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs moodustatavatele kruntidele lahendatakse avaliku kasutusega Alliklepa teelt (tee nr 5620143) alates Alliklepa tee L6 (katastritunnus 43101:001:0843) transpordimaa kinnistust mööda olemasolevat avalikuks kasutamiseks määratavat Kolviku teed (tee nr 5620002). Kolviku tee avalikuks kasutamiseks määramiseks seatakse erakinnistutele Lääne-Harju valla kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus;

5.5.2 Planeerida juurdepääsu tee laiusega minimaalselt 3,5 m;

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 projekteeerija võrguvaldajatelt;

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkiinnistutele ja maanteekraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt puurkaevude ja kogumismahutitega.

### **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkiinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Keskkonnaametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

### **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 topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:1000, 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 vähemalt üks värviline ruumiline joonis 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 hübriidkaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja: Ado Pallase, nõunik