

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Paldiski linna üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise (registreeritud 12.07.2023 nr 6-2/1660);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on elamurajooni rajamiseks maa kruntideks jagamine, kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguste määratlemine, vajamineva taristu planeerimine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

3.1.1 Planeeringuala moodustavad Uuemardi (katastritunnus 58001:001:0340), Meriküla tee 17 (katastritunnus 58001:007:0006), Raja põik 12 (katastritunnus 58001:007:0093), Raja tn 11 (katastritunnus 58001:007:0062), Raja põik 3 (katastritunnus 58001:007:0103), Raja põik 4 (katastritunnus 58001:007:0101) ja Raja tn 4a (katastritunnus 58001:007:0102) katastriüksused asuvad Paldiski linnas.

3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 23,5 ha.

3.1.3 Planeerimisseaduse ja Paldiski linna üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal.

3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Puurkaevu PRK0017268 sanitaarkaitseala R= 50 m (puurkaev asub Jaani tee 12 katastriüksusel (katastritunnus 58001:007:0026));
- 3.2.2 Elektrimaakaabelliin ALEXELA I:PAL ja selle kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- 3.2.3 Läänemere ranna piiranguvöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 või 1:1000 koos tehnovõrkude 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 või M 1:1000. Planeeringus määrata krundi hoonestusala, ehitiste ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused, juurdepääsud. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000...1:20000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 1500 m²;
- 5.2.2 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 3 abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus elamul kuni 2;

5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus 9 m;

5.2.5 Üksikelamu krundi hoonete ehitisealuste pindade summa kuni 450 m².

5.3 Arhitektuur

Vajadusel anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus;

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843.

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 puurkaevudega;

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada väikepuhasti baasil koostöös Aktsiaseltsiga Lahevesi.

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 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 planeerimiseaduses 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, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 ning vajadusel teede lõiked ja tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

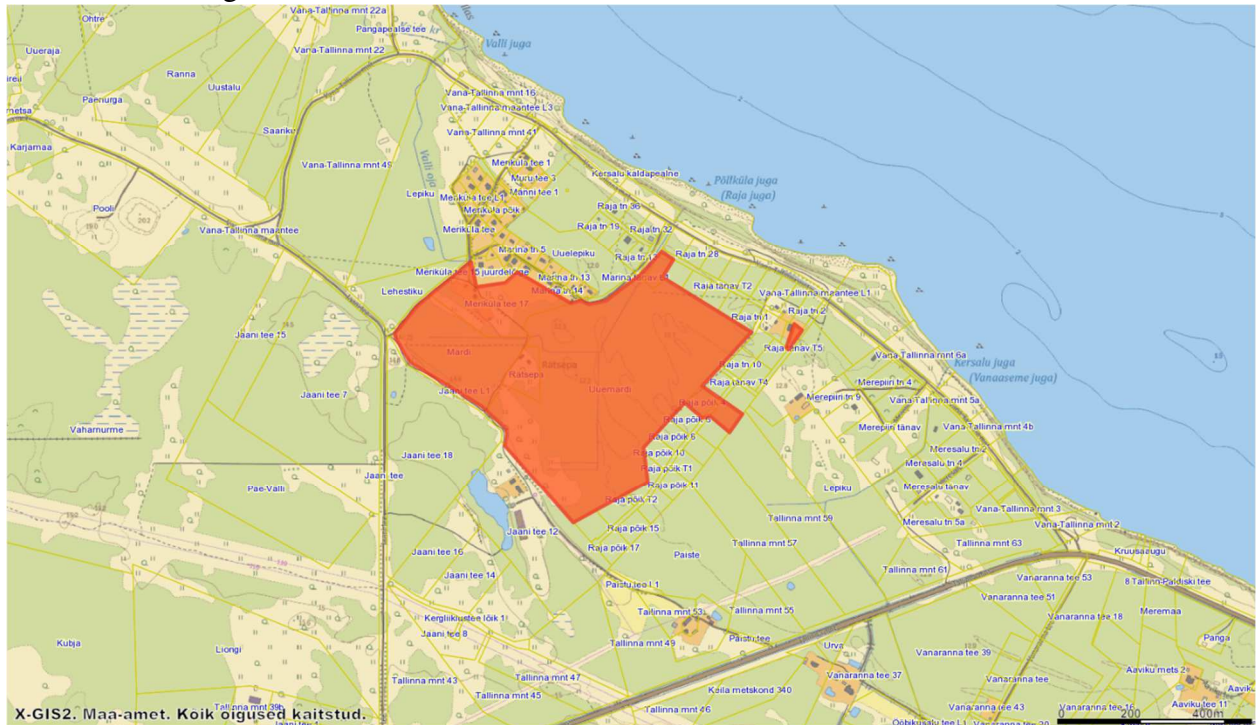
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.docx- ja *.pdf-formaadis.

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta.

7.5 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 3 aastat.

Koostas: Sven Liivak, nõunik