

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Padise valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 04.07.2022 nr 6-2/1638);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Planeeritav Avokaado (katastritunnus 56202:001:0960) katastriüksus asub Lääne-Harju vallas Madise külas Külati tee (teeregistri nr 5620082) ja Paldiski - Padise (teeregistri nr 11174) vahelisel alal;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 53,14 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Kinnismälestise (registri nr 18622) asulakoht;
- 3.2.2 Elektriõhuliin 1-20 kV RUMMU II:RUM ja elektriõhuliin alla 1 kV;
- 3.2.3 Maaparandussüsteemi Avokaado maa-ala;
- 3.2.4 Rohevöönd Pedase-Kurkse tugiala (alus Harju MP 2030+).

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

- 4.1 Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:2000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid);
- 4.2 Elamukruntide alal teostada täiendavad hüdrogeoloogilised uuringud.

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:2000. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. 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 1:10000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala kuni 600 m²;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kuni kaks abihoonet;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja abihoonel 6,5 m.
- 5.2.4 Korruselisus elamul kaks maapealset ja üks maa-alune, abihoonel üks maapealne.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 0–50°;
- 5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovituselised krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda kõrghaljastuse säilitamise ettepanekud elamumaa kruntidel, selleks koostada dendroloogiline hinnang.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs avalikult teelt planeerida 11174 Paldiski-Padise tee (katastritunnus 56202:001:0778, 56202:001:0818) olemasolevalt mahasõidult Külati tee L3 (katastritunnus 43101:001:0192) maauksuse kaudu;

5.5.2 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 projekterija võrguvaldajalt;

5.6.2 Lahendada sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Planeeringu koostamisel võtta aluseks AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi koostatud Avokaado ja Ananassi REK 2020 töö nr 221437 ning Põllumajandus- ja Toiduameti tingimused vastavalt 20.10.2022 kirjale nr 6.2-2/40497-1, et detailplaneeringu kehtestamisel ja maakasutuse sihtotstarbe osalise muutumise korral peab omanik tegema avalduse maaparandussüsteemi välja kandmiseks maaparandussüsteemide registrist.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Veevarustus lahendada ühise puurkaevuga.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

- Päästametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga
- Muinsuskaitseametiga
- 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 kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:2000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks;

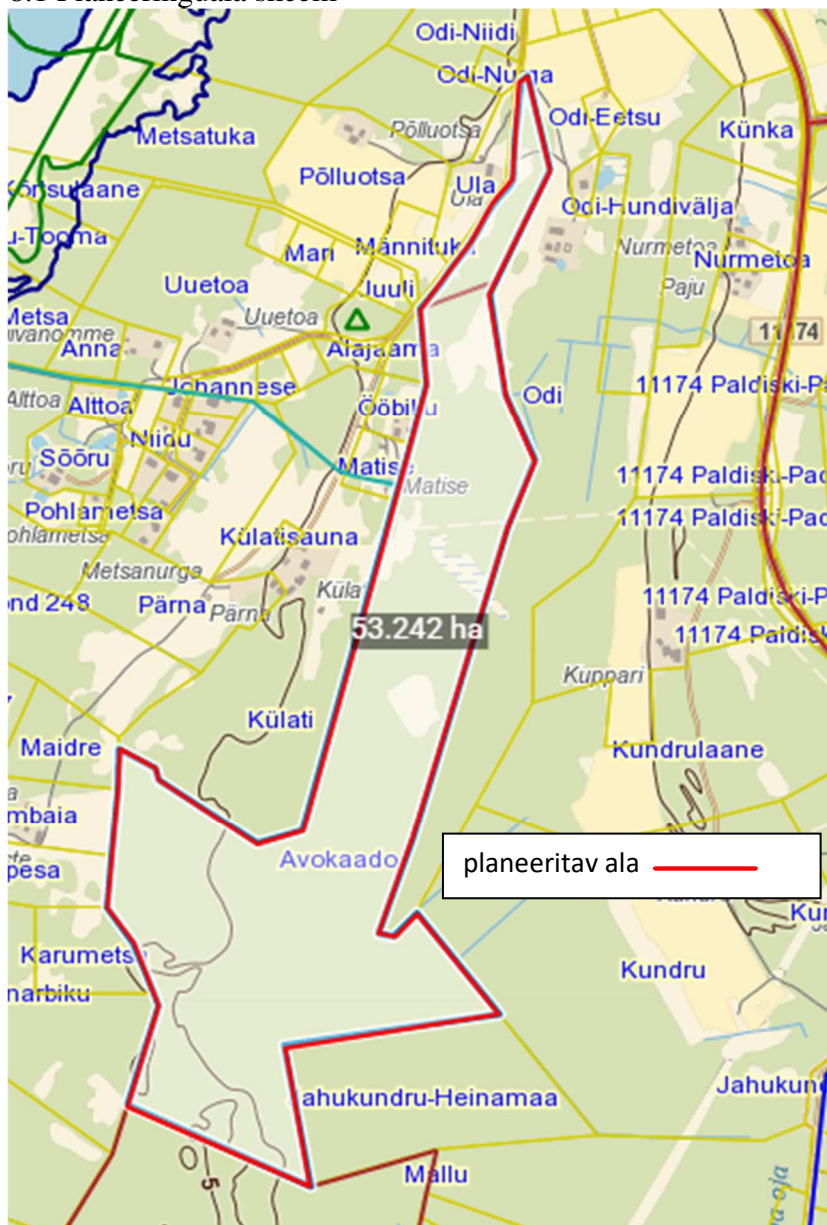
7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2;

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

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik