

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Paldiski linna üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 09.01.2023 nr 6-2/65);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa kruntide muutmise, hoonestusala, ehitusõiguse ja nendega seotud tingimuste määratlemine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Pääsukese tn 10 ja Pääsukese tn 12 katastriüksused asuvad Paldiski linnas.
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.
- 3.1.3 Paldiski üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal. Pääsukese tn 10 ja Pääsukese tn 12 katastriüksuste praegune maa sihtotstarve on elamumaa;
- 3.1.4 Planeeringuala asub Paldiski Linnavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 33 kehtestatud Sadama tn 31b ja Pallase 5 maauksuste detailplaneeringu alal.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektripaigaldiste kaitsevööndid;

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 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. 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 soovitatavalt > 1000 m²;
- 5.2.2 Moodustatavatele kruntidele juurdepääs Pääsukese tänavalt;
- 5.2.3 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- 5.2.4 Korruselisus elamul kuni 2;
- 5.2.5 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m, abihoonel 5 m;
- 5.2.6 Ehitisealune pind kuni 150 m²;
- 5.2.7 Krundi hoonete ehitisaluste pindade summa kuni 15% krundi pindalast, määratleda ehitusõiguse tabelis m²-tes.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga;
- 5.3.2 Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused lähtudes kehtiva detailplaneeringu lahendusest.

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 843:2016.

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 Veevarustuse lahendamisel lähtuda kehtiva detailplaneeringu lahendusest;
- 5.6.5 Kanalisatsiooni lahendamisel lähtuda kehtiva detailplaneeringu lahendusest.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

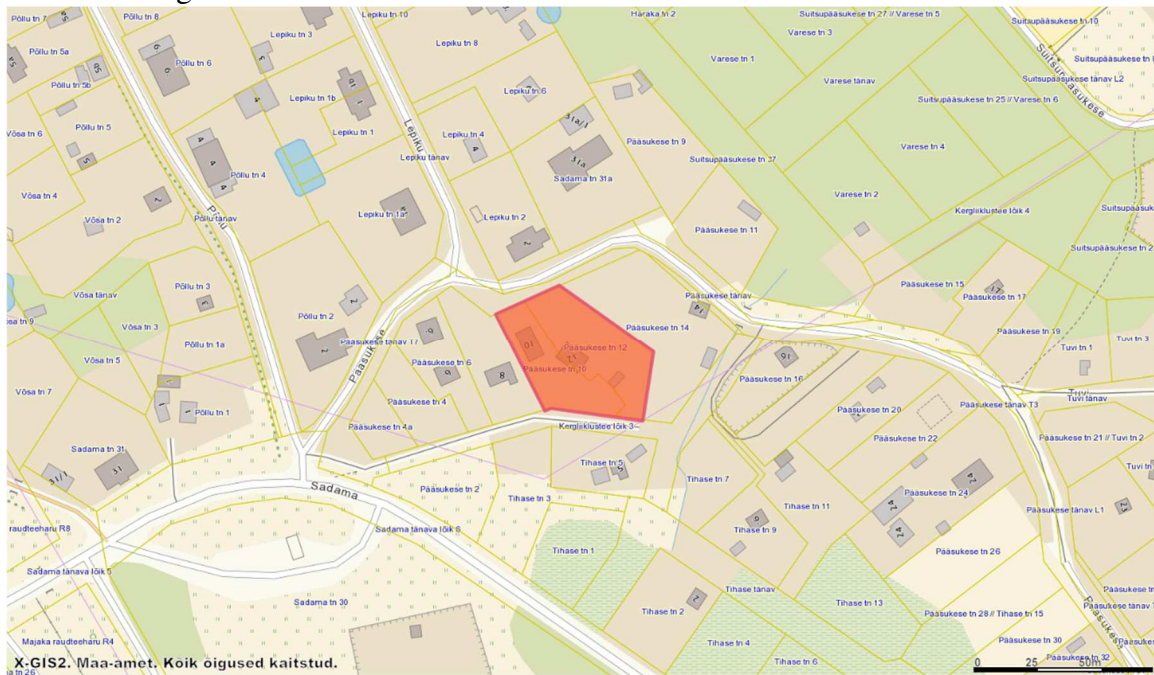
- 6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.
- 6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 7.1 Detailplaneering esitada 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, 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 paberikandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- 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 2 aastat.

Koostas: Sven Liivak, nõunik