

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.2 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 20.02.2024 nr 6-2/554);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaa, elamumaa krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht.

- 3.1.1 Planeeringuga hõlmatud Rannapere katastriüksus (katastritunnus 56201:001:0863) asub Keibu külas Ristna sadama vahetus läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 4102 m².

3.2 Piirangud

Planeeritava alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektriõhuliini (1-20 kV) BLL-62 kaitsevöönd;
- 3.2.2 Elektriõhuliini alla 1kV AMKA.3x50+70 kaitsevöönd;
- 3.2.3 Elektri maakaabelliini kaitsevöönd;
- 3.2.4 Läänemere ranna kaitsevöönd;
- 3.2.5 Keibu-Alliklepa tee 11233 kaitsevöönd.

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 ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused ja 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 1:5000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega krundil suurim summaarne ehitiste alune pindala kuni 10% krundi pindalast;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kolm abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus kuni kaks maapealset korrust.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 15–45°;
- 5.3.2 Hoonete kõrgus elamul 9m ja abihoonel 5m.
- 5.3.3 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.4 Anda soovitud krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia rajamine elamumaa krundile lubatud kõrgusega kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse soovituslik lahendus;

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale lahendada vastavalt Transpordiameti tingimustele;

5.5.2 Juurdepääsu lahendamisel teha koostööd Ankrü (katastritunnus 56201:001:1069) katastriüksuse omanikuga;

5.5.3 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil 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 dreneaživee kõrvaldus, välistada vee valgumine naaberkruntidele ja maanteekraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus lahenda puurkaevuga;

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalselt krundipõhiselt.

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:

- Transpordiametiga;
- Päästeametiga;
- 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 ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

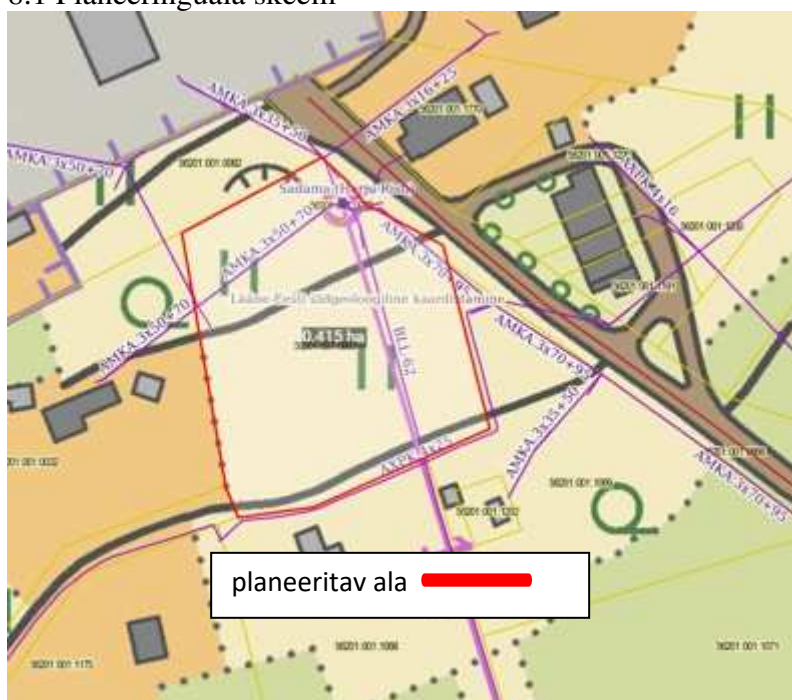
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.docx- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

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: Ado Pallase, nõunik