

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Vasalemma valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 25.01.2024 nr 6-2/295);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringu ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Planeeringuala asub Vasalemma alevikus Ranna tee 16 (katastritunnus 86801:002:0149), Uuesauna (katastritunnus 86801:002:0170) ja Nõmme tn 13 (katastritunnus 86801:002:0146) katastriüksustel Vasalemma aleviku äärealal Vasalemma karjääri tee (teeregistri nr 11172 ) ja Piiritaja tänava (teeregistri nr 2954600) ristumiskoha lähialas;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus koos lähialaga on 4,3 ha.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Vasalemma karjääri tee 11172 kaitsevööndid;
- 3.2.2 Elektrimaakaabelliin AHXAMK-W.3x120 ja elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevööndid;
- 3.2.3 Side maakaabeliinide kaitsevööndid;
- 3.2.4 Geodeetilise märgi 312 kaitsevöönd.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 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 1:1000. 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 1:5000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega krundi minimaalne suurus 2500 m<sup>2</sup>.
- 5.2.2 Suurim summaarne ehitiste alune pindala kokku 10% krundi pindalast ja hoonete arv üks elamu ja kuni kaks abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus kaks maapealset;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 8 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.

### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus 50% krundi pindalast;

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõttelised soovitused.

### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs kruntidele planeerida Piiritaja tänavalt;

5.5.2 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 projekterija 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 ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Näha ette võimalus perspektiivseks liitumiseks ÜVK trassidega.

## 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:

- Päästeametiga,
- Transpordiametiga,
- 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, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute 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.

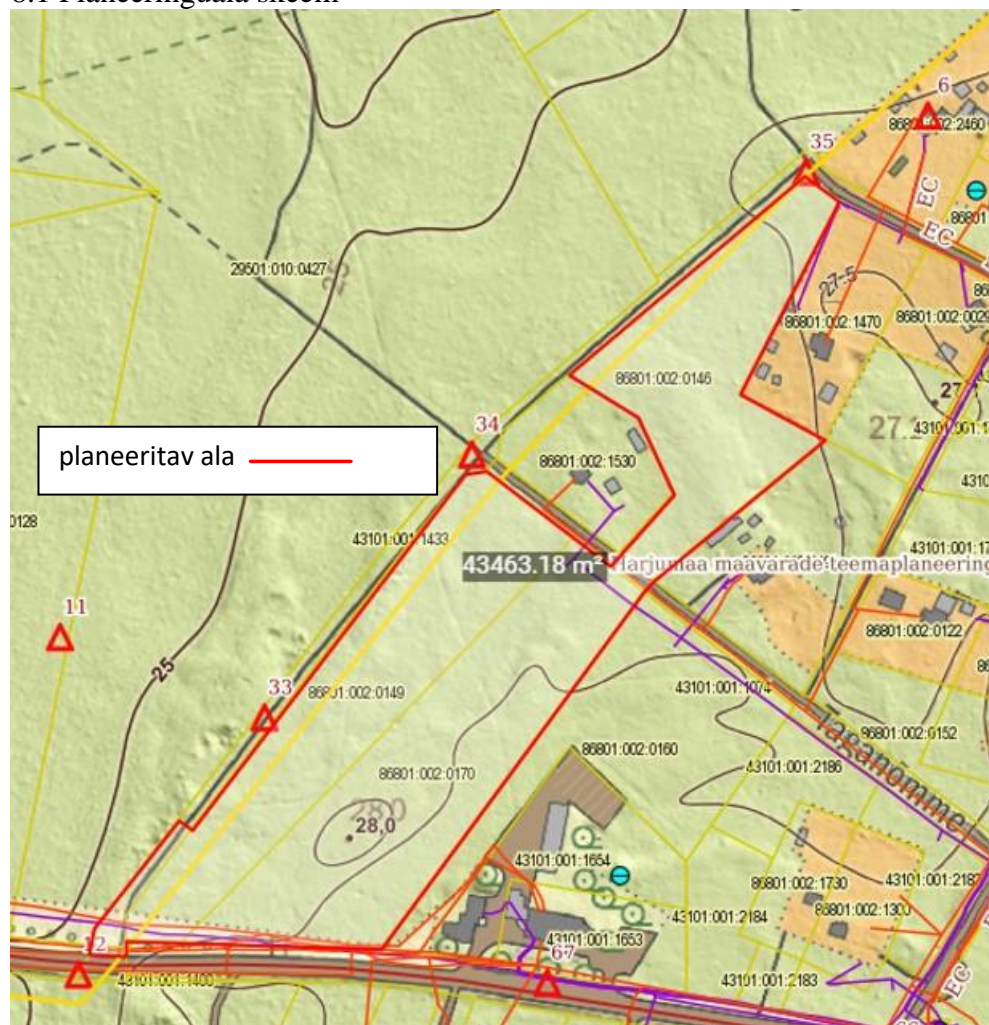
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.docx- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

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