

KERNU VALLAVALITSUS

Laitse küla, Lossi tee 2 maaüksuse
detailplaneeringu lähteseisukohad.

Koostas: Heiki Laas
ehitusspetsialist

02.2017

Lossi tee 2 kinnistu detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

Raido Kase 21.10.2016 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lossi tee 2 maaüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, transpordimaaks ja ärimaaks, kinnistutele ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine, kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine ning lahenduse andmine juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.
- Planeeritava ala pindala 11 336 m², maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 45% ja ärimaa 55 %.
- Planeeritavaks alaks on Kernu vallas, Laitse külas asuv Lossi tee 2 (katastritunnus 29701:001:0315) maaüksus. Piirid näidatud lisatud asendiplaanil.
- Lossi tee 2 kinnistu omanikud on Elvira Allikmets, Raido Kase ja Malle Vösa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Harju maakonnaplaneering;
- 3.2. Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- 3.3. Kernu valla üldplaneering;
- 3.4. Kernu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2017-2028;
- 3.5. Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium 2002);
- 3.6. Planeerimisseadus;
- 3.7. Ehitusseadustik

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Kehtivad alusplaanid puuduvad.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan kogu planeeringuala kohta. Geodeetilised alusplaanid koos olemasoleva olukorraga lisada detailplaneeringule nii

paberandjal kui ka digitaalsel infokandjal. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

5. Olemasolev olukord, piirangud

5.1. Planeeritava ala suurus on suurus on 11 336 m², maakasutuse sihtotstarve 45% elamumaa ja 55 % ärimaa;

5.2. planeeritav ala piirneb põhjast Paali kinnistuga (katastritunnus 29701:001:0304), kagust 11161 Ruila-Laitse tee (katastritunnus 29701:001:0103), lõunast 11381 Munalaskme-Laitse tee (katastritunnus 29701:001:0078) kinnistuga ja loodest Kirsiaia tee kinnistuga (katastritunnus 29701:001:0406);

5.3. kinnistul asuvad ehitised: üksikelamu ehitisealuse pinnaga 77 m², pumbamaja ehitisealuse pinnaga 23 m², kuur ehitisealuse pinnaga 47 m², kauplus-elamu ehitisealuse pinnaga 127 m², kelder ehitisealuse pinnaga 10 m², vundament ehitisealuse pinnaga 101 m² ja parkla ehitisealuse pinnaga 57 m².

5.4. Planeeritavale ala kitsendused:

5.4.1. side maakaabelliin kaitsevööndiga 1+1 m;

5.4.2. 2 puurkaevu sanitaarkaitsealaga 50 m (peaks olema 10 m);

5.4.3. Elektrilevi OÜ madalpinge ülekandeliin (2+2 m) ja keskpinge ülekandeliin (10+10 m);

5.4.4. riigimaanteed 114161 Ruila-Laitse tee ja 11381 Munalaskme-Ruila tee, mille piiranguvöönd on 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m tee äärmise sõiduraja teljest;

5.4.5. kinnistusisene veetorustik.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

6.1. Detailplaneering koostada topo – geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, millele on kantud kehtivate katastriüksuste ja maakasutuse piirid, olemasolevad ehitised ja rajatised, tehnovõrgud, kõrghaljastus ning kõrguspunktid.

6.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

esitada planeeritava ala piir (planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 30 meetri ulatuses väljapoole planeeritavat ala), maakasutuse sihtotstarbed, planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht, senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta, anda olemasoleva haljastuse iseloomustus.

6.3. Detailplaneeringuga lahendatavad küsimused:

6.3.1. kasutusotstarbed ja hoonestusala:

ehitiste kasutamise otstarbed määrata planeeringuga vastavalt detailplaneeringu koostamise eesmärgile, määrata hoonestusala s.o alad, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid (ridaelamu, üksikelamu ja 1 abihoone) ja rajatise, sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud, hoonestusala siduda krundi piiridega.

Kavandatavad hooned ei või olla krundi piirile lähemal kui 4 m.

6.3.2. arhitektuurinõuded ehitistele:

- määrata nõuded planeeritavatele uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda;

- määrata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded sh hoonete lubatud korruselisus (kuni 2 korrust), suurim kõrgus (kuni 8,5 m), määrata katusekallete vahemik;

- ehitiste seinte, avatäidete, välisfassaadide viimistlemisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale, jälgida ehitiste sobivust ümbritsevasse keskkonda, lubamatud imiteerivad materjalid;

6.3.3. hoonestuse kaugus maanteest ja mahasõit maanteelt kooskõlastada tee valdajaga;

6.3.4. ehitistevahelise kujad:

hoonestusalade asukoha määramisel arvestada nõutud tuleohutuskujasid;

6.3.5. teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

- määrata liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, teede nimed, hoonete - numeratsioon ja juurdepääsuteed;

- planeeringus määrata maa-ala Lossi kergliiklustee lõik L1 pikendusena planeeritavale kergliiklusteele Kirsiaia teest kaupluse parklani;

6.3.5. haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

määrata säilitatav, likvideeritav, väärtuslik ja muu haljastus, kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, kruntide piirid (vajadusel materjal, kõrgus, tüüp) ja vertikaalplaneerimise põhimõtted;

6.3.6 tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

planeeringuga anda planeeritud ehitiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (liitumine üldveevarustus ja -kanalisatsiooniga, sademevee kanalisatsioon, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, elektrivarustus, sidevarustus, tänavavalgustus, küte) ja rajatiste asukohad vastavalt tehnovõrkude valdajate antud tehnilistele tingimustele, esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus);

6.3.7. esitada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vajalik keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs. Keskkonnatingimuste seadmisel lähtuda ehitiste kasutusfunktsioonist, veemajanduslikust, looduskaitsest ja maastikulisest väärtusest ning avalikust huvist;

6.3.8. esitada jäätmekäitluse põhimõtteline lahendus;

6.3.9. esitada servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus.

6.4. Lähteseisukohtade muutmise:

kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Kernu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised ja lisad

7.1. Situatsiooniskeem M 1:5000 või M 1:10 000;

7.2. katastriüksuste plaanid;

7.3. tugijoonis (olemasolev olukord) vastavalt punktile 5, M 1:500 või M 1:1000;

7.4. planeeringu põhijoonis ja tehnovõrkude planeering M 1:500 või M 1:1000;

7.5. planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500 või M 1:1000;

7.6. detailplaneeringu lahendust illustreeriv skeem mõõtkavas 1:2000;

7.7. vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid peavad olema selged ja arusaadavad;

7.8. seletuskiri koos olemasoleva olukorra iseloomustuse ja planeeringulahenduse põhjendusega.

8. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse Maanteeameti, planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja

teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

9. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt esitatakse enne kooskõlastamist Kernu Vallavalitsusele planeeringu põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesande vastavuse kontrollimiseks.

Detailplaneering kooskõlastada:

- 9.1. kohaliku omavalitsusega;
- 9.2. Päästeametiga Põhja Päästekeskusega;
- 9.3. Maanteeametiga;
- 9.4. planeeringualal paiknevate tehnovõrkude valdajatega;

Kooskõlastused võtta 2 eksemplari vastavale joonisele.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte tabelina, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

Detailplaneering esitatakse peale kooskõlastamist avalikule väljapanekule suunamiseks ja vastuvõtmiseks 1 eksemplaris kaaskirjaga .

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

10.1. Detailplaneeringu koostajal viia läbi vähemalt üks detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu.

10.2. Avalikustamine toimub Planeerimisseadusega sätestatud korras.

10.3. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu korraldab Kernu vallavalitsus.

10.4. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse vallavalitsuses ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või vastamiseks.

11. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

11.1. Detailplaneeringu koosseisus esitada väljavõtted ajalehtedest või muudest infokanalitest, milles on avalikkust informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu eskiislahendusi tutvustavate arutelude protokollid.

11.2. Detailplaneering esitada kehtestamiseks 4 eksemplaris, millest üks on originaalkooskõlastustega ja kirjavahetusega, paber kandjal ja digitaalselt CD-l või mälupulgal .dwg ning pdf failidena, tekstiline osa .dok failina. Kehtestamisele esitatud planeeringu 3 eksemplari vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas: Heiki Laas
ehitusspetsialist

Lähteülesande lisa: asukoha skeem

