

Suurekivi kinnistu detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

MTÜ Lootuse küla 01.03.2016 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus.

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

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude vajaduse ja asukoha määramine, liiklusskeemi (jalg- ja sõiduteed, parklad) väljatöötamine, ehitusõiguse andmine (elamud, ühiskondlikud hooned, spordirajatised, veehoidla) ja hoonestusalade määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine, kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine, vajadusel Vasalemma jõe ehituskeeluvööndi vähendamine.
- Planeeritava ala pindala 10,24 ha, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.
- Planeeritavaks alaks on Kernu vallas, Kibuna külas asuv Suurekivi (katastritunnus 29704:001:0029) maaüksus. Piirid näidatud lisatud asendiplaanil.
- Kinnistu omanik on MTÜ Lootuse Küla.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Harju maakonnaplaneering;
- 3.2. Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- 3.2. Kernu valla üldplaneering;
- 3.3. Kernu valla ehitusmäärus;
- 3.4. Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium 2002);
- 3.5. Planeerimisseadus
- 3.6. Ehitusseadustik

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Kehtivad alusplaanid puuduvad.

Detailplaneeringu käigus koostada geodeetiline alusplaan kogu planeeringuala kohta.

Geodeetilised alusplaanid koos olemasoleva olukorraga lisada detailplaneeringule nii paber kandjal kui ka digitaalsel infokandjal.

5. Olemasolev olukord, piirangud

5.1. Suurekivi kinnistu suurus on 10,24 ha, katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

5.2. Kinnistul ehitised puuduvad.

5.3. Planeeritaval alal asub maaparandusehitise reguleeriv võrk Ploompuu.

5.4. Planeeritavale alale ulatub Vasalemma jõe kalda piiranguvöönd (100 m), kalda ehituskeeluvöönd (50 m) ja kalda veekaitsevöönd (10 m).

6. Nõuded koostatavale planeeringule

6.1. Detailplaneering koostada topo – geodeetilisel alusplaanil 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 hoonestusalad s.o alad, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi, sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, hoonestusalad siduda krundi piiridega. Kavandatavad hooned ei või olla krundi piirile lähemal kui 4 m.

6.3.2. ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus:

määrata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded sh hoonete lubatud korruselisus, suurim kõrgus, katusekalded;

6.3.3. määrata vajadusel kohustuslik ehitusjoon teede suhtes. Ehitiste seinte, avatäidete, välisfassaadide viimistlemisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale, jälgida ehitiste sobivust ümbritsevasse loodusesse;

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;

6.3.5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

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

6.3.6 tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

planeeringuga anda planeeritud ehitiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (tsentraalne veevarustus ja reovee kanalisatsioon koos

puhastusseadmega, 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 muutmine:

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) 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 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni, 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. Päästeameti Põhja päästkeskusega;

9.3. Maanteeametiga;

9.4. Põllumajandusameti Harju Keskusega;

9.5. Keskkonnaameti Harju – Järva – Rapla regiooniga;

9.7. planeeringualal paiknevate tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastused võtta 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 suunatakse peale kooskõlastamist avalikule väljapanekule. 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 Kernu valla ehitusmäärusega ja 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 vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks neljas eksemplaris paber kandjal, ning digitaalkujul CD-l või mälupulgal AutoCAD DWG ning PDF vormingus.

12. Käesolevad detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 (kaks) aasta alates väljastamise kuupäevast.



Koostas: Heiki Laas
ehitusspetsialist

Suurekivi maaüksuse asendiplaan

M 1:5000

