

Hingu küla, Rallipargi detailplaneeringu lähteseisukohad

Koostas: Heiki Laas
ehitusspetsialist



24.10.2017

Rallipargi detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

Üllar Suvemaa 17.10.2017 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus.

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

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuste liitmine, hoonestusalade määramine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude vajaduse ja asukoha määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine, kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.
- Planeeritava ala pindala on 26980 m², maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa.
- Planeeritavaks alaks on Kernu vallas, Hingu külas asuvad Rallipargi (katastritunnus 29701:001:0262), Motomaa (katastritunnus 29701:001:0264) ja Langemaa (katastritunnus 29701:001:0265) maaüksused. Piirid näidatud lisatud asendiplaanil.
- Rallipargi, Motomaa ja Langemaa kinnistute omanik on Üllar Suvemaa.

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. Planeeringute leppemärgid;
- 3.5. Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- 3.6. Planeerimisseadus;
- 3.7. Ehitusseadustik;
- 3.8. Laitse rallipargi, Langemaa I, Langemaa II ja Suvemaa kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kernu vallavolikogu 05.08.2010 otsusega nr 29).

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Kehtivad alusplaanid puuduvad.

Detailplaneeringu käigus koostada geodeetiline alusplaan kogu planeeringuala kohta. Geodeetilised alusplaanid koos olemasoleva olukorraga lisada detailplaneeringule nii paberandjal kui ka digitaalsel infokandjal.

5. Olemasolev olukord, piirangud

5.1. Planeeritava ala suurus on 26980 m², katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa;

5.2. planeeritav ala piirneb põhjast Piko (katastritunnus 29701:001:0263) ja 9Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee (katastritunnus 29701:001:0069), idast Rallipargi-Tuuliku tee L1 (katastritunnus 29701:001:0636), lõunast Suvemaa (katastritunnus 29701:001:0266) ja Rannametsa (katastritunnus 29701:001:0483) ja läänest Lagemaa (katastritunnus 29701:001:0780) ja Lageda (katastritunnus 29702:001:0860) kinnistutega;

5.3. Rallipargi maaüksus on hoonestatud, Motomaa ja Langemaa maaüksustel hoonestus puudub.

5.4. Planeeritavale ala kitsendused:

5.4.1. Kernu valla üldplaneeringust (kehtestatud Kernu Vallavolikogu 13.10.2005. a otsusega nr 40) tulenevad kitsendused:

- detailplaneeringu kohustusega alaks hajaasustuses on määratud Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteest mõlemale poole 150 m laiune vöönd ;

5.4.2. Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee kaitsevöönd (30 m mõlemale poole äärmise sõiduraja välimisest servast);

5.4.3. Kiisa-Ellamaa elektriliini kaitsevöönd (mõlemale poole liini telge 25 m) ja Laitse:Lai elektriliini kaitsevöönd (mõlemale poole liini telge 10 m);

5.4.4. puurkaevu sanitaarkaitseala.

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. lubatud maakasutuse otstarve on ärimaa;

6.3.2. kasutusotstarbed ja hoonestusala:

ehitiste kasutamise otstarbed määrata planeeringuga vastavalt detailplaneeringu koostamise eesmärgile, määrata hoonestusala s.o ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid (garaaž, karavanide ala teenindamiseks vajalikud hooned, võistluskardiraja teenindushooned) ja rajatise, määrata suurim lubatud ehitisealune pind, sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

6.3.3. ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus:

määrata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded sh hoonete lubatud korruselisus (kuni 2 korrust), suurim kõrgus, katusekalded;

6.3.4. ehitiste seinte, avatäidete, välisfassaadide viimistlemisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale, jälgida ehitiste sobivust ümbritsevasse loodusesse;

6.3.5. ehitistevahelise kujad:

hoonete asukoha määramisel arvestada nõutud tuleohutuskujasid;

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

määrata juurdepääsutee, parkimine lahendada krundisiseseelt;

6.3.7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

määrata säilitatav, likvideeritav, väärtuslik ja muu haljastus, kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, ja vertikaalplaneerimise põhimõtted;

6.3.8. tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

planeeringuga anda planeeritud ehitiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus ja reovee kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, 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);

6.3.9. keskkonnatingimuste seadmisel lähtuda ehitiste kasutusfunktsioonist, veemajanduslikust, looduskaitsest ja maastikulisest väärtusest ning avalikust huvist;

6.3.10. esitada jäätmekäitluse põhimõtteline lahendus;

6.3.11. vajadusel määrata servituutide seadmise vajadus 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 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 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. Päästeameti Põhja Päästkeskusega;

9.2. Maanteeametiga.

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 planeerimiseadusega sätestatud korras.

10.3. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu korraldab 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.

Koostas: Heiki Laas
ehitusspetsialist



Rallipargi, Motomaa ja Langemaa maaüksuste asendiplaan

