

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Spithami külas / Spithamnis asuval Karlssoni katastriüksusel katastritunnusega 52001:001:1087 (kinnistu registriosa nr 2839832; pindala 2198 m²; elamumaa).

1. Lähteandmed

- 1.1. Ehitusseadustik
- 1.2. Planeerimisseadus
- 1.3. Jäätmeseadus
- 1.4. Noarootsi valla üldplaneering
- 1.5. Noarootsi valla elamualade teemaplaneering
- 1.6. Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- 1.7. Katastriüksuse 52001:001:2992 detailplaneering (kehtestatud 18.06.2012)
- 1.8. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
- 1.9. Maa-ala asendiplan M 1:2000

2. Detailplaneeringu eesmärk

Katastriüksusele uue sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine

3. Detailplaneeringu ülesanded

- 3.1. Määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks (sideehitise maa)
- 3.2. Määrata krundile kahe hoone ehitusõigus ning hoonestustingimused
- 3.3. Planeerida vallateelt mahasõit ja kommunikatsioonilahendused
- 3.4. Määrata servituutide vajadus
- 3.5. Määrata keskkonnatingimused

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Spithami külas / Spithamnis asuv hoonestamata Karlssoni katastriüksus katastritunnusega 52001:001:1087, pindalaga 2198 m². Maaüksuse kõlvikuline jaotus on looduslik rohumaa, kus hooned puuduvad. Tegemist on Spithami tee (vallatee) ääres asuva maaüksusega, millel kehtib 2012. aastal kehtestatud detailplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb ette vallateelt mahasõidu ja elektriliitumispunkti asukohad, samuti puurkaevu rajamise maaüksusele. Nendest lahendustest lähtutakse ka uue detailplaneeringu kommunikatsioonilahenduste planeerimisel. Vallatee kaitsevöönd on 20 m sõiduraja servast. Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub ca 40 m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla maaüksusel (katastritunnus 52001:001:0963). Maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa (001; E). Looduskaitse kitsendused katastriüksusel puuduvad. Planeeringuala asub Noarootsi valla üldplaneeringuga määratud perspektiivses elamuehituspiirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal.

5. Nõuded koostatavale projektile

- 5.1. Maa-ala tugiplaan (geodeetiline alusplaan) koostada mõõtkavas M 1:500, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, vallatee koos teekaitsevööndiga, tuletõrje-veevõtukoht.
- 5.2. Detailplaneeringuga (mõõtkavas M 1:500) määrata:
 - krundi uus kasutusotstarve
 - hoonestusala asukoht

- krundi ehitusõigus (lubatud ehitiste arv krundil (max 2 hoonet), täisehitusprotsent max 10 % krundipinnast ja lubatud hoonete korruselisus (1 korrus; max katuseharja kõrgus 7 m); kahe hoonegrupi omavaheline minimaalne kaugus 25 m.
- ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused (näha hoonetele ette viilkatused kaldenurgaga 30-45°)
- kommunikatsioonilahendused (vesi, kanalisatsioon, elekter, hooneväline tulekustutusvesi)
- juurdepääsutee asukoht
- servituutide vajadused
- keskkonnakaitse abinõud

5.3. Planeeringu koosseisus anda ehitiste elektriga varustamise lahendus vastavalt hetkel kehtivale detailplaneeringulahendusele.

5.4. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt hetkel kehtivale detailplaneeringulahendusele.

5.5. Tuletõrje-veevõtukoht arvestada Suur-Martonsi veehoidla maaüksusel asuv 50 m³ mahutavusega tuletõrje-veevõtumahuti.

6. Detailplaneeringu koosseis

6.1. Asukoha skeem

6.2. Tugiplaan M 1:500

6.3. Detailplaan M 1:500

6.4. Planeeringulahenduse illustratsioon(id)

6.5. Seletuskiri

7. Planeeringueskiisi tutvustamiseks korraldada vähemalt üks avalik arutelu

8. Detailplaneering kooskõlastada:

Päästeameti Lääne päästkeskusega

9. Detailplaneeringu esitamine

9.1. Lääne-Nigula Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;

9.2. Lääne-Nigula Vallavalitsusele kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;

9.3. Pärast kehtestamist esitada detailplaneeringu kohta täiendavalt 3 eksemplari paber kandjal, 1 eksemplar digitaalselt ja eraldi 1 detailplaneeringu plaan.

Lisa: planeeritava maa-ala asendiplaan M 1:2000

Lähteseisukohad koostas:

Marika Meister

Lääne-Nigula valla

Noarootsi vallavalitsuse

maa- ja arendusnõunik

13.11.2017. a