

Kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus
Lääne mk, Noarootsi vald, Dirhami küla, 52001:001:2362

Projekteerija: Arhitektuuribüroo M. Laikask UÜ
Vastutav spetsialist: Hillar Rink
Töö nr: 16-17-ML, v a 25.05.2017

LÄÄNE MAAKOND

NOAROOTSI VALD

DIRHAMI KÜLA

52001:001:2362

K I N N I S T U
D E T A I L P L A N E E R I N G U
E S K I I S L A H E N D U S
(D P A L G A T A M I S E T T E P A N E K)

Tellija: Sören Gustavsson

Projekteerija: Arhitektuuribüroo M. Laikask UÜ
Reg. Nr 10854826
MTR reg nr EEP002853, 27.01.2014
MTR reg nr EPE000887, 29.01.2014
Telefon: 53 900 147
E-post: margus.laikask@mail.ee

Vastutav spetsialist: Hillar Rink

Projektijuht: Margus Laikask

Töö nr: 16-17-ML

TALLINN
25.05.2017

Kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus
Lääne mk, Noarootsi vald, Dirhami küla, 52001:001:2362

Projekteerija: Arhitektuurbüroo M. Laikask UÜ
Vastutav spetsialist: Hillar Rink
Töö nr: 16-17-ML, v a 25.05.2017

Kausta koosseis

Seletuskiri

Graafiline osa

Situatsiooniskeem M1:5000

Põhijoonis M1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.

Planeeringu eskiisi koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Noarootsi valla ehitusmäärus;

Planeeringu eskiisi koostamise lähtedokumendid

- Noarootsi valla üldplaneering.

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala – Lääne mk, Noarootsi vald, Dirhami küla, kinnistu 52001:001:2362 ja selle lähiümbus.

Planeeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on detailplaneeringu algatamine alljärgnevatel tingimustel

- Kinnistu 52001:001:2362 jagamine neljaks eraldiseisvaks kinnistuks
- Kinnistu 52001:001:2362 maasihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks.
- Planeeritavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.
- Hoonestusele arhitektuursete tingimuste määramine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, juurdepääsude, parkimise ja tehovõrkudega varustamise lahendamine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

3.1 Maakasutus

Planeeritava ala suurus on 8000 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

3.2 Maastik, hoonestus

Planeeritav ala asub Dirhami külas, Noarootsi vallas. Planeeritav ala paikneb 16127 Riguldi-Dirhami tee ääres. Lähiümbruse kinnistud on valdavalt hoonestatud üksikelamute ja nende teenindamiseks vajalike abihoonetega.

Lähimad bussipeatused on 16127 Riguldi-Dirhami tee ääres.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Krunt on kõrghaljastatud.

3.3 Juurdepääsu tee.

Käesoleval hetkel juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 16127 Riguldi-Dirhami teelt.

3.4 Tehnovõrgud

Kinnistul puuduvad liitumispunktid olemasolevate tehovõrkudega.

3.5 Piirangud

Kinnistut läbib 16127 Riguldi-Dirhami tee kaitsevöönd.

4. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE VÕRDLUS ÜLDPLANEERINGUGA

Noarootsi valla üldplaneeringus on antud maa- ala elamupiirkond, väikeelamute ala. Antud detailplaneeringu eskiislahendus ei muuda Noarootsi üldplaneeringut.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette detailplaneeringu ala kinnistu jagamise neljaks eraldiseisvaks kinnistuks, planeeritavate kinnistute maasihtotstarbe määramine elumumaana ja ehitusõiguse määramise planeeritavatele kinnistutele kuni 2-korruselise (katusekorrusega) üksikelamu ja ühe abihoone (kokku suletud brutopinnaga 400m²) projekteerimiseks. Hoonete kasutusotstarve – üksikelamu ja elamu teenindamiseks vajalik abihoone.

Parkimine lahendada planeeringuala kinnistutel, planeeritavate kinnistute haljastuse % vastab Noarootsi valla üldplaneeringule.

5.1 Hoonestus.

- planeeritavatele kinnistutele võib püstitada kuni 2 hoonet (elamu + 1 abihoone),
- täisehituse protsent maksimaalselt 10% krundi pindalast – 200m²;
- hoonete maksimaalne korruselisus 1,5 korrust (ühekorruseline hoone katusekorrusega);
- krundi hoonestamisel säilitada vähemalt 50% olemasolevast kõrghaljastusest;
- keelatud on ehitada krundipiirile lähemale kui 5m;
- kahe hoonegrupi (põhihoone + kõrvalhooned) vaheline minimaalne kaugus 25 m;

Hoonete arhitektuurne käsitus klaasikaline kahepoolse viilkatusega hoone. Katusemaastiku ilmestamiseks soovitatav kavandada katusele vintskappe.

Hoone välisviimistluses kasutada puit- ja krohvipindasid, välisviimistluse materjalidena (k a aknad ja katus) mitte kasutada tehismaterjale.

5.2 Juurdepääs kinnistule

Planeerimislahendus näeb ette planeeringuala kinnistutele juurdepääsu mahasõiduga 16127 Riguldi-Dirhami teelt.

5.3 Haljastus ja heakord, jäätmemajandus

Üldidee:

Kinnistul kasvav kõrghaljastus säilitada. Likvideerimisele kuulub vaid haljastuse osa hoonete ja rajatiste ehitisealusel pinnal. Hoonete ja rajatiste kavandamisel kinnistutele valide asukoht selliselt, et kõrghaljastuse likvideerimine oleks minimaalne. Likvideeritava kõrghaljastuse kompenseerimine vastavalt kehtivale korrale.

Kinnistu 16127 Riguldi-Dirhami teelt-poolse piiri äärde istutada puuderivi. Kinnistu planeeritavale haljasalale rajada selle ilmestamiseks madalhaljastust. Kinnistu haljastuse osa lahendada hoone püstitamise ehitusprojekti mahus või eraldi haljastusprojektiga.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maa-ala välispiiril maapinnast on 1,5 m. Piirdeaiaid võivad olla metal- või kivipostidel saetud/hööveldatud puidust.

Jäätmete käitlemine vastavalt Noarootsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemiseks paigaldada kinnistute sissesõitude lähedusse kohtkindlal alusel.

5.4 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tänavatel on tänavavalgustus. Välisvalgustus on soovitatav rajada ka planeeritavatele kinnistutele. Kinnistutele on ainult üks sissesõit, mis on hoonete vaateväljas ja „kontrolli all”. Piirkonnas asuvad elamud tagavad inimeste viibimise lähiumbruses ööpäevaringselt.

Hoone projekteerimisel näha ette valvesignalisatsiooni lahendamine nii hoones kui kogu kinnistul.

5.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs krundile on planeeritud mahasõiduga 16127 Riguldi-Dirhami teelt.

Parkimisala on kavandatud planeeritavatele kinnistutele.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nr	Hoone sihtotstarve	Parkimismnorm*	Norm p-kohtade arv	Plan p-kohtade arv
1	Elamu ja abihoone	2	2	2
2	Elamu ja abihoone	2	2	2
3	Elamu ja abihoone	2	2	2
4	Elamu ja abihoone	2	2	2

* - parkimismnormatiivi määramise alus – EVS “Linnatänavad”

5.6 TEHNOVÕRGUD

Veevarustus

Kinnistu veevarustus planeeritud 16127 Riguldi-Dirhami teelt veetrassist. Liitumispunktid veetrassiga planeeritud kinnistute piirile.

Veevarustuse süsteem planeeritud PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Insenervõrkudega liitumine täpsustada võrguvaldajatelt tellitavate tehniliste tingimustega.

Kanaliseatsioon

Kinnistu reoveed planeeritud juhtida 16127 Riguldi-Dirhami teel asuvasse reoveekanaliseatsiooni trassi. Liitumispunktid kanaliseatsiooni trassiga planeeritud kinnistute piirile.

Kinnistuisene reoveekanaliseatsiooni süsteem planeeritud PVC plasttorudest. Plastist kanaliseatsiooni toru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,2m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Insenervõrkudega liitumine täpsustada võrguvaldajatelt tellitavate tehniliste tingimustega.

Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustus planeeritud 16127 Riguldi-Dirhami teell asuva 0,4kV el-õhuliini baasil. Liitumispunkt – elektri liitumiskilp – planeeritud kinnistute piirile.

Insenervõrkudega liitumine täpsustada võrguvaldajatelt tellitavate tehniliste tingimustega.

Kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus Lääne mk, Noarootsi vald, Dirhami küla, 52001:001:2362	Projekteerija: Arhitektuurbüroo M. Laikask UÜ Vastutav spetsialist: Hillar Rink Töö nr: 16-17-ML, v a 25.05.2017
---	--

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks taodelda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

5.7 TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi planeerida Dirhami küla olemasoleva tuletõrjeevõtu koha baasil.

Planeeritavate ehitiste vaheline kaugus min 8m.

Planeeritavate hoonete min. tulepüsivusaste TP-3.

Koostanud: M. Laikask

Vast. Spets: H. Rink

Kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus
Lääne mk, Noarootsi vald, Dirhami küla, 52001:001:2362

Projekteerija: Arhitektuuribüroo M. Laikask UÜ
Vastutav spetsialist: Hillar Rink
Töö nr: 16-17-ML, v a 25.05.2017