

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Spithami/Spithamni külas asuval Johannese katastriüksusel tunnusega 52001:001:0798 (kinnistu registriosa nr 216632; pindala 10973 m²).

1. Lähteandmed

- 1.1. Ehitusseadus
- 1.2. Planeerimisseadus
- 1.3. Jäätmeseadus
- 1.4. Noarootsi valla ehitismäärus
- 1.5. Noarootsi valla üldplaneering
- 1.6. Noarootsi valla elamualade teemaplaneering
- 1.7. Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- 1.8. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
- 1.9. Maa-ala asendiplaan M 1:5000

2. Detailplaneeringu eesmärk

- 2.1. Jagada katastriüksus neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks
- 2.2. Määrata kruntidele elamu ja ühe kõrvalhoone ehitusõigus ja hoonestustingimused
- 2.3. Planeerida juurdepääsuteed ja kommunikatsioonilahendused
- 2.4. Määrata servituutide vajadus
- 2.5. Määrata keskkonnatingimused

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Spithami/Spithamni külas asuv Johannese katastriüksus tunnusega 52001:001:0798, pindalaga 10973 m², mis kuulub Bo Gösta Winnanssonile. Tegemist on loodusliku rohumaaga. Katastriüksus piirneb Spithami teega, mis on vallatee ja mille kaitsevöönd on 20 m tee keskteljest. Katastriüksuse lõunaservas kulgeb juurdepääsutee. Põõsaspea elektrialajaam jääb ca 35 m kaugusele, planeeringuala läbivad 0,4 kV elektriõhuliin ja 0,4 kV elektrimaakaabel. Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub ca 460m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla katastriüksusel tunnusega 52001:001:0963. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asub valla üldplaneeringuga määratud perspektiivses elamuehituspiirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal.

4. Nõuded koostatavale projektile

4.1. Maa-ala tugiplaan (geodeetiline alusplaan) koostada mõõtkavas M 1:1000, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, vallatee ja elektriliinid, olemasolevad varemed.

4.2. Detailplaneeringuga (mõõtkavas M 1:1000) määrata:

- Moodustatavate kruntide piirid (min krundi suurus 0,2 ha) ja maakasutuse sihtotstarbed
- krundi ehitusõigus (lubatud ehitiste arv krundil (max 2 hoonet, s.t. põhihoone + kõrvalhoone), täisehitusprotsent max 10% krundipinnast ja lubatud hoonete korruselisus (põhihoonel max 1+1 korrust, s.t. ühekorruseline + katusekorrus (max katuseharja kõrgus 8,5m) ja kõrvalhoonel 1 korrus); kahe hoonegrupi omavaheline minimaalne kaugus 25m.
- keskkonnakaitse abinõud;

- servituutide vajadused.
- 4.3. Hoonestuslaadi osas näha ette viilkatused kaldenurgaga 30-45°;
 - 4.4. Planeeringu koosseisus anda ehitiste elektriga varustamise lahendus vastavalt Fortum Elekter AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 4.5. Veevarustus lahendada Seffers kinnistu detailplaneeringu alusel rajatava puurkaevu baasil;
 - 4.6. Kanalisatsioon lahendada krundi siseselt kinnise kogumismahutiga;
 - 4.7. Näha ette tuletõrje-veevõtukohta asukoht (soovitavalt ühine Seffers detailplaneeringuga kavandatuga).

5. Detailplaneeringu koosseis

- 5.1. Asukoha skeem
- 5.2. Tugiplaan M 1:1000
- 5.3. Detailplaan M 1:1000
- 5.4. Planeeringulahenduse illustratsioon(id)
- 5.5. Seletuskiri

6. Avalikud arutelud

Planeeringuskiisi tutvustamiseks korraldada vähemalt üks avalik arutelu.

7. Detailplaneering kooskõlastada:

- 7.1. Noarootsi Vallavalitsusega (vallavanem, maa- ja arendusnõunik, ehitusinspektor)
- 7.2. Päästeametiga
- 7.3. Fortum Elekter AS-iga

8. Detailplaneeringu esitamine

- 8.1. Noarootsi Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;
- 8.2. Noarootsi Vallavolikogule kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;
- 8.3. Pärast kehtestamist esitada detailplaneeringu kohta täiendavalt kolm eksemplari paber kandjal ja 1 eksemplar digitaalselt ja eraldi 1 detailplaneeringu plaan.

Lisa: planeeritava maa-ala asendiplaan M 1:5000

Lähteseisukohad koostas:
Marika Meister
Noarootsi valla
maa- ja arendusnõunik



28.11.2011 a.