

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Spithami/Spithamni külas asuval katastriüksusel tunnusega 52001:001:2992 (kinnistu registriosa nr 2839832; pindala 2,9 ha).

1. Lähteandmed

- 1.1. Ehitusseadus
- 1.2. Planeerimisseadus
- 1.3. Jäätmeseadus
- 1.4. Noarootsi valla ehitusmäärus
- 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 kuni 15 elamumaakrundiks
- 2.2. Määrata kruntidele maakasutuse sihtotstarbed
- 2.3. Määrata kruntidele elamu ja ühe kõrvalhoone ehitusõigus ja hoonestustingimused
- 2.4. Planeerida juurdepääsuteed ja kommunikatsioonilahendused
- 2.5. Määrata servituutide vajadus
- 2.6. Määrata keskkonnatingimused

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Spithami/Spithamn külas asuv hoonestamata katastriüksus tunnusega 52001:001:2992 pindalaga 2,9 ha, mis kuulub Karlssons Mark OÜ-le. Tegemist on tasase reljeefiga loodusliku rohumaaga. Planeeringuala piirneb läänest riigimetsamaaga ja Nõva maastikukaitsealaga. Planeeringuala idapoolsest otsast kulgeb läbi Spithami tee nr 5200001 (tee kaitsevöönd on 20m tee keskteljest). Põõsaspea elektrilajaam jääb ca 365 m kaugusele, planeeringuala läbib 10 kV elektriliin. Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub naaberkatastriüksusel 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 tugiplaani (geodeetiline alusplaan) koostada mõõtkavas M 1:500, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, vallatee ja elektriliinid.
- 4.2. Detailplaneeringuga (mõõtkavas M 1:500) määrata:
 - Moodustatavate kruntide piirid (min krundi suurus 0,2 ha) ja maakasutuse otstarbed
 - 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 rajatava puurkaevu baasil;
 - 4.6. Kanalisatsioon lahendada krundi siseselt kinnise kogumismahutiga;
 - 4.7. Näha ette puhkerajatiste (lastemänguväljakute, spordiväljakute jms) rajamiseks maa.

5. Detailplaneeringu koosseis

- 5.1. Asukoha skeem
- 5.2. Tugiplaan M 1:500
- 5.3. Detailplaan M 1:500
- 5.4. Planeeringulahenduse illustratsioon(id)
- 5.5. Seletuskiri

6. Avalikud arutelud

Planeeringuskiisi tutvustamiseks korraldada vähemalt üks avalik arutelu.

7. Detailplaneering kooskõlastada:

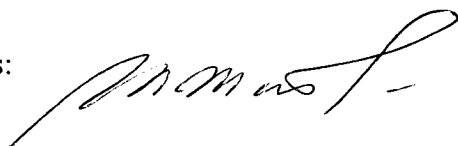
- 7.1. Noarootsi Vallavalitsusega (vallavanem, maa-ja arendusnõunik, ehitusinspektor)
- 7.2. Päästeametiga
- 7.3. Fortum Elekter AS-iga

8. Detailplaneeringu esitamine

- 8.1. Noarootsi Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üks digitaalne eksemplar;
- 8.2. Noarootsi Vallavolikogule kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üks digitaalne eksemplar;
- 8.3. Pärast kehtestamist esitada detailplaneeringu kohta täiendavalt kolm eksemplari paberkandjal 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



10.03.2011 a.