

## **LÄHTESEISUKOHAD**

detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Spithami/Spithamni külas asuval Seffers katastriüksusel tunnusega 52001:001:2172 (kinnistu registriosana nr 261432; pindala 4,8 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 20 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 Seffers katastriüksus tunnusega 52001:001:2172, pindalaga 4,8 ha, mis kuulub Anders Håkan Åkermanile. Tegemist on loodusliku rohumaaga. Katastriüksuse loodeosas asuvad endise nõukogude sõjaväe ohvitseride hoone varemed. Planeeringuala keskosa läbib Spithami tee nr 5200001 (tee kaitsevöönd on 20m tee keskteljest). Põõsaspea elektrialajaam jääb ca 75 m kaugusele, planeeringuala läbib 0,4 kV elektrimaakaabel. Lähim tuletõrjeveevõtukoht asub ca 500m kaugusel 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 1:500, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, vallatee ja elektriliinid, olemasolevad varemed.
- 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;
- olemasolevate varemete lammutamine ja lammutusjäätmete utiliseerimine;
- 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 tuletõrje-veevõtukohta asukoht;

4.8. 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**

Planeeringueskiisi 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.

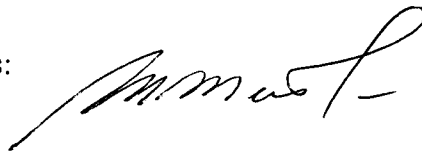
Lisa: planeeritava maa-ala asendiplaan M 1:5000

Lähteseisukohad koostas:

Marika Meister

Noarootsi valla

maa- ja arendusnõunik



10.03.2011 a.