

## **Rukkiräägu detailplaneeringu**

### **LÄHTESEISUKOHAD**

Lannuste küla, Haapsalu linn

#### **1. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on eraomanduses ärimaa kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine neljaks elamumaa (u 1700 m<sup>2</sup> – 2700 m<sup>2</sup>) ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

#### **2. Andmed planeeritava maa-ala kohta**

Planeeringuala suurus on 9084 m<sup>2</sup>. Planeeritav maa-ala asub Lannuste külas ning on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab eraomandis olevat Rukkiräägu kinnistut (registriosa number 20051850). Kinnistu katastritunnus on 18401:001:0531 ja sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 9084 m<sup>2</sup>.

Kinnistule ulatuvad järgmised seadusejärgsed kitsendustest ja kaitsevööndid:

valguskaabel - sideehitis maismaal VID121711218;

elektriõhuliin alla 1 kV tunnus FID593398,

riigi maantee -avalikult kasutatava Parila-Kiideva maantee (tee nr 16111) kaitsevöönd.

#### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid**

3.1. Ridala valla üldplaneering, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18. veebruari otsusega nr 38;

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning ei muuda üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet. Alal määratud segahoonestusala juhtotstarve, kus on lubatud elamumaa.

#### **4. Nõuded koostatavale planeeringule**

4.1. Planeerimiseseaduse § 130 kohane leping planeeringu koostamisest huvitatud isikuga (arendajaga) sõlmitakse enne detailplaneeringu koostamise algatamist. Detailplaneeringut võib koostada asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik (edaspidi planeerija), arvestades planeeringu liiki ja eesmärki.

4.2. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>;

4.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Haapsalu Linnavalitsuse 26.10.2022 määrusest nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/402112022032>. Määruse kohane notariaalne leping sõlmitakse arendajaga enne detailplaneeringu vastu võtmist Haapsalu Linnavalitsuse poolt.

4.4. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500. Alusplaan kooskõlastada enne planeeringu koostamise alustamist linnageodeediga.

#### **5. Planeeringuga esitada:**

5.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal ja selle lähiümbruses.

5.2. Planeeringu lahenduse põhjendus.

5.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve:
  - 1. elamumaa - ehitiste lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu ja abihoone;
  - 2. transpordimaa – teed;
- elamukruntide minimaalsed suurused 1500 m<sup>2</sup>, kruntidele peab jääma piisav ruum parkimiskohtade rajamiseks;
- hoonete lubatud suurim arv krundil: määrata planeeringuga;

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: elamul kuni 230 m<sup>2</sup>, abihoonetel määrata planeeringuga;
- elamute suurim lubatud kõrgus katuseharjal: 8,5m maapinnast suhtelise kõrgusena, abihoonete suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga;
- määrata hoonestusalad ning siduda krundipiiridega.

#### 5.4. Arhitektuurinõuded ehitisele:

- suurim korruselisus: elamul kuni kaks korrust ja abihoonetel üks korrus;
- ehitise katusetüüp: kaldkatvus, viilkatus, katusekalle 10-45°; abihoonetel lubatud ka lamekatvus;
- anda soovituslikud tingimused planeeritavale alale kavandatavate hoonete arhitektuurse laadi kohta;
- katuse harjajoon: lahendada planeeringuga;
- välisviimistlusmaterjalid: määrata planeeringuga,

#### 5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- määrata säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus, säilitada võimalikult suures ulatuses elujõulist haljastust;
- piirded ja väravad – määrata piirete tüüp, soovitatavad materjalid, kõrgus jms;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted: sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud, anda maapinna planeerimise ja kavandatavate sissesõitudede iseloomulikud kõrgusmärgid ja kalded.

#### 5.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus:

- parkimine lahendada krundisisiselt;
- avalikul teel arvestada ümberpööramise võimalusega;
- lahendada pääsud kruntidele;
- linn ei võta kohustust juurdepääsutee väljaehitamiseks.

#### 5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:

- olemasoleva olukorra iseloomustus;
- detailplaneeringu lahenduses tagada kruntide veega varustamine;
- heitvete kogumine lahendada omal krundil kogumismahutiga või biopuhastiga (arvestada nõutud mõjuvõõndiga) või reovee tarbeks kogumismahutiga ja hallvee tarbeks imbsüsteemiga. Planeeringuala asub alal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud. Mõjuvõõndid ei tohi ulatuda naaberkinnistule, välja arvatud juhul, kui kinnistu omanik on andnud kooskõlastuse antud kitsendusele;
- kavandatavate hoonete teenindamiseks vajalik elektrivarustus planeerida koostöös võrguettevõttega kuni ühendusteni olemasoleva tehnovõrguga;
- planeeritavad välised ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud, ventilatsioonimüra tekitavad seadmeid ei ole lubatud suunata naaberkruntidel asuvate hoonete poole, arvestada kehtivate müranormidega;
- näha ette tuletõrjeveemahuti paiknemine;
- vajadusel määrata tehnovõrkudele servituudialad;
- linn ei võta endale kohustust tekkivatele kruntidele vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks.

#### 5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

#### 5.9. Vajadusel määrata servituutide asukohad.

#### 5.10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine: lahendada vastavalt EV standardile 809-1:2002.

### 6. Detailplaneeringu koosseis

- 6.1 Situatsiooniskeem;
- 6.2 Tugiplaan M 1:500;
- 6.3 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500;
- 6.4 Tehnovõrkude joonis M 1:500;
- 6.5 Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon M 1:500;
- 6.6 Seletuskiri.

### 7. Koostöö planeeringu koostamisel

- 7.1 Planeeringu koostaja teeb koostööd olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega ning naaberkruntide omanikega.

## **8. Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt (paberkandjal ja pdf failina) esitatakse linnavalitsuse maa- ja planeerimisosakonnale:

- 8.1. detailplaneeringu eskiislahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks;
- 8.2. detailplaneeringu eskiislahendusele avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks;
- 8.3. detailplaneeringu kooskõlastuste hankimiseks järgmistelt riigiinstitutsioonidelt: Päästeamet ja Transpordiamet;
- 8.4. kooskõlastatud detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu korraldamiseks;
- 8.5. detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu eeldatav menetlemise aeg kuni kehtestamiseni on 3 aastat.

Kooskõlastatud planeering esitatakse Haapsalu Linnavalitsusele:

- 1 komplekti paberkandjal;
- andmekandjal pdf ja dwg failina.