

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Haljala Vallavalitsus

3. Huvitatud isik

Andrese maaüksuse ühisomanik M.K.

4. Lähtematerjalid

4.1. Planeerimisseadus (PlanS)

4.2. Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)

4.3. Muud asjakohased õigusaktid

5. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Eisma külas Andrese maaüksus (katastritunnus 88703:002:2162, registriosa nr 3631031) on pindalaga 2465 m² ja sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Planeeringuala ulatus on ca 0,4 ha. Juurdepääs planeeringualale on nii Eisma-Kandle kui ka Völe-Vainupea-Kunda teelt (riigiomand).

Pilt 1. Maa-ameti kaardil planeeringuala hinnanguline ulatus (märgitud punase piirjoonega).



6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse määramine, vajalike tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, kitsenduste ja vajalike servituutide seadmine. Detailplaneeringu peamised ülesanded on toodud

planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12 ja 21. Loetelu võib detailplaneeringu menetluse jooksul muutuda või täieneda.

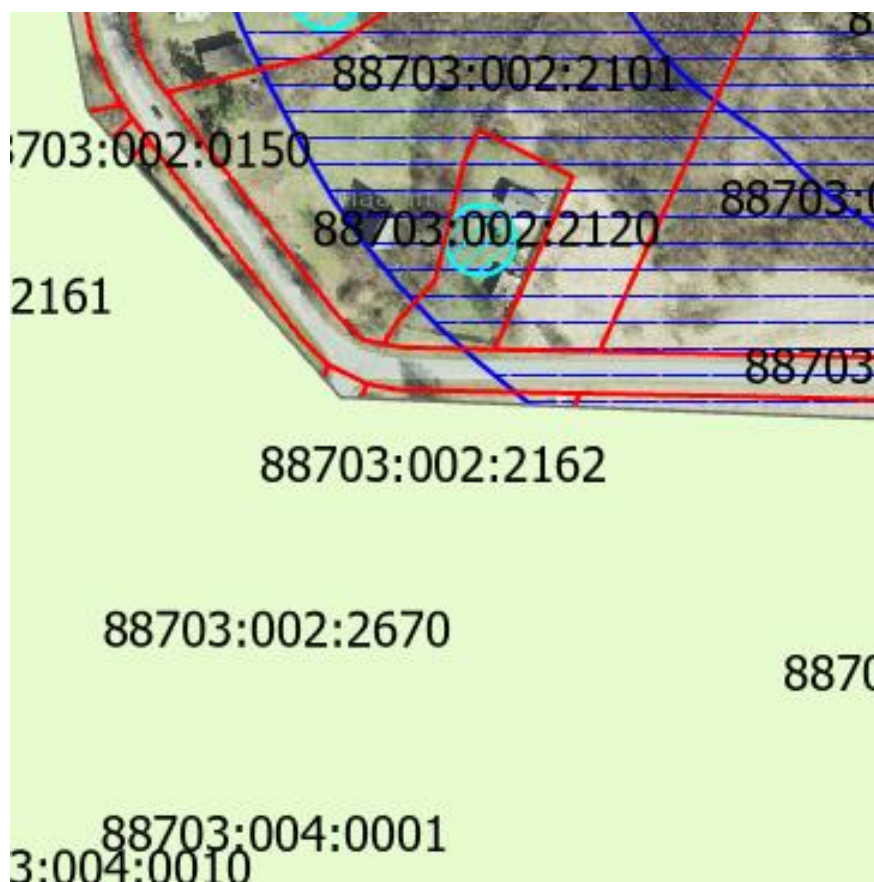
7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi moodustamine, krundile sihtotstarbe määramine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; planeeringuala detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav. Detailplaneeringu ülesanded võivad planeeringu menetluse käigus muutuda või täieneda.

8. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse kohaselt soovitakse määrata ehitusõigus 2465 m² suurusele maaüksusele. Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala miljööväärtuslikul alal, kus on lubatav minimaalne elamukrundi suurus 0,5 ha, mistõttu kavandatav tegevus on vastuolus kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

Pilt 2. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringu kaardilt, helerohelise värviga märgitud alad on Eisma külas miljööväärtuslikud alad.



9. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

10. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

10.1. Topo-geodeetiline uuring.

10.2. Keskkonnamõtjude eelhindang keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks.

10.3. Kontaktvööndi analüüs.

10.4. Planeeringu menetluse käigus võib selguda täpsem uuringute vajadus.

11. Vajalikud koostajad

11.1. Päästeamet.

11.2. Transpordiamet.

11.3. Rahandusministeerium.

12. Planeerimismenetluse kaasatavad isikud

12.1. Naaberkinnistud: planeeringuala piirneb Andrekse (88703:002:2171, maatulundusmaa 100%, 8,01 ha), Uno (88703:002:1920, elamumaa 100%, 19826 m²), Postimaja (88703:002:2161, maatulundusmaa 100%, 17214 m²), Kõrtsirahva (88703:002:2101, elamumaa 100%, 12900 m²), Toomeli (88703:002:2120, elamumaa 100%, 1647 m²), Andrekse (88703:002:2172, maatulundusmaa 100%, 12622 m²), 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee (88703:002:2680, transpordimaa 100%, riigiomand) ja 17169 Eisma-Kandle tee (88703:002:2670, transpordimaa 100%, riigiomand) kinnistutega.

12.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

12.3. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetluse kaasatud.

13. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

13.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned min 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

13.2. Detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo- geodeetilisel alusplaanil M 1:500, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Geodeetiline alusplaan peab olema ajakohane ning vajadusel tuleb seda uuendada nii füüsilise mõõtmisega maastikul kui tehnovõrkude osas võrguvaldajatega.

13.3. Planeeritav ala hõlmab Eisma külas Andrese maaüksust.

13.4. Koostada kontaktala analüüs:

13.4.1. detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi plaan), mis üksteist täiendavad.

13.4.2. detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse planeeritud liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeritavale alale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega;

13.4.3. detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, menetluses olevad ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (NB! Ainult vastava planeeringuala piirjoonega, planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise või kehtestamise akti nimetuse, numbri ja kuupäeva.

13.4.4. detailplaneeringus esitatakse detailplaneeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid;

13.4.5. detailplaneeringus esitatakse eelmises lõigus märgitud analüüsist tulenev põhjendus detailplaneeringu alale planeeritud lahendusele ja ehitusõigusele

13.5. Planeerimisel arvestada Vihula valla üldplaneeringu nõudeid ning koostatava Haljala valla üldplaneeringu nõudeid (võivad ajas muutuda).

13.6. Parkimine lahendada krundisisesele, lähtudes kehtivatest normatiividest.

13.7. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

13.8. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

13.9. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

13.10. Võimalike ekspertiiside ja keskkonnamõjude hindamise kulud kannab huvitatud isik.

13.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

13.12. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

13.13. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.