

Detailplaneeringu lähteseisukoht

1. Lähteseisukoha koostamise alused:

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja: OÜ Welmet, registrikood 10052096, mida esindab Märt Lehtsalu, Tõrdu tee 1, Tõrdu küla, Halinga vald, Pärnu maakond. Detailplaneeringu algatamissetpanek on esitatud 29.07.2015.a.
- 1.2 Halinga valla ja algatamise ettepaneku esitaja vahel on sõlmitud 04.01.2015 haldusleping planeeringu koostamise ja finantseerimise kohta.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva kinnistu kohta:

- 2.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on Tõrdu tee 1 (katastritunnus 18803:001:0337) kinnistule tootmishoone ehitusõiguse määramine
- 2.2 Kinnistu pindala on 2,6 ha ja planeeritava ala suurus on ca 3 ha
- 2.3 Planeeritava maa-ala omanik: OÜ Welmet
- 2.4 Maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa, mis on kinnistu sihtotstarve ja üldplaneeringu kohane juhtotstarve.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, muud dokumendid ja andmed

- 3.1 Halinga valla üldplaneering, kehtestatud Halinga Vallavolikogu 31.10.2012.a. määrusega nr 22.
- 3.2 Vajalik on teostada maa-ala topo- geodeetiline mõõdistamine M 1:500. Geodeetilise mõõdistuse 1 eksemplar esitada Halinga vallale nii paber kandjal kui ka digitaalselt.
- 3.3 Planeerimise käigus viia ehitisregistri andmed vastavusse hoonestuse tegeliku olukorraga kinnistul. Kinnistul asuvate hoonete renoveerimisel, ümberehitamisel ning lammutamisel tuleb omanikul järgida ehitusseadustiku nõudeid.

4. Planeeringuga esitada

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- 4.1.1 planeeritava maa-ala piir, kinnistu piir, ehitusala;
- 4.1.2 kinnistu kasutamise sihtotstarve;
- 4.1.3 planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused;
- 4.1.4 olemasolevate ehitiste asukohad ja nende kasutusotstarbed;
- 4.1.5 võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- 4.1.6 olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed:

- 4.2.1 planeeritav liiklusskeem sh juurdepääs planeeritavale alale,
- 4.2.2 hoonestuse tüüp, maht ning ehitusjoonte ülevaade.

4.3 Kinnistu ehitusõigus:

- 4.3.1 Kinnistu kasutamise sihtotstarbed.
- 4.3.2 Lubatud suurim hoonete arv kinnistul (sh perspektiivsed hooned)

- 4.3.3 Lubatud suurim ehitiste alune pind kinnistul.
- 4.3.4 Suurim lubatud ehitiste- ja hoonete katuseharja kõrgus (eri tüüpi hoonetele).
- 4.3.5 Kinnistu täisehitusprotsent.

4.4 Planeeritav liikluskseem sh juurdepääsud planeeritavale alale

- 4.4.1 Kinnistule pääsu asukoht (jalakäijatele ja sõidukitele)
- 4.4.2 Kinnistule planeeritavate parkimiskohtade arv ja asukoht.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 4.5.1 Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus.
- 4.5.2 Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus.
- 4.5.3 Kinnistu piirded (materjal, tüüp, kõrgus).
- 4.5.4 Vertikaalplaneerimise põhilahendused (sh maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimise lahendus).

4.6 Kujade määramine:

- 4.6.1 Vastavalt normatiividele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

- 4.7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.
- 4.7.2 Säilitatavate, rekonstrueeritavate ja planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee- ja sadeveekanalisatsioon, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus).
- 4.7.3 Tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad.
- 4.7.4 Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine ja põhimõttelised lahendused.
- 4.7.5 Tehnovõrkude koondtabel (olemasolevad ja kavandatavad mahud).

4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

- 4.8.1 Jäätmemahutite asukohad kinnistul.

4.9 Arhitektuursed põhinõuded ehitistele:

- 4.9.1 Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus.
- 4.9.2 Nõuded planeeritavatele hoonetele.
- 4.9.3 Lubatud korruselisus.
- 4.9.4 Katusekalded.
- 4.9.5 Katusekattematerjalid.
- 4.9.6 Välisviimistlusmaterjalid.
- 4.9.7 Kõrguslik ja plaaniline sidumine.
- 4.9.8 Suurim ja vähim ehitisealune pind.

4.10 Servituutide seadmise vajaduse selgitamine:

- 4.10.1 Servituutide seadmise vajadus planeeringualal arvestades planeeringulahendust.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 4.11.1 Planeeringualal kavandatavad meetmed kuritegevuse riskide vähendamiseks.

4.12 Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

- 4.12.1 Täpsustada planeeringualal kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised:

- 5.1 Situatsiooniskeem M 1:5 000.
- 5.2 Olemasolev olukord M 1: 500.
- 5.3 Planeeringu põhijoonis M 1: 500.
- 5.4 Planeeringu maakasutus ja kitsendused M 1: 500.
- 5.5 Tehnovõrkude planeering M 1: 500.
- 5.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500.
- 5.7 Jooniseid 5.3 ja 5.4 võib ühendada, kui nende loetavus ei vähene.

6. Detailplaneeringu vormistusnõuded:

- 6.1 Lähtesisukoht lisada detailplaneeringu seletuskirja.
- 6.2 Planeering tuleb esitada nii paber kui ka digitaalkujul.
- 6.3 Paberkujul planeering tuleb esitada 3 identses eksemplaris, köite formaat A-4, mis vastab arhiveerimise nõuetele.
- 6.4 Digitaalkujul tuleb esitada 1 eksemplar, planeeringu kaardimaterjal võib olla kas *.dwg või *.dgn failiformaadis, tekstiosa kas *.doc või *.rtf formaadis.

7. Detailplaneeringu kooskõlastused ja arvamuse andmised:

- 7.1 Planeeringualal olemasolevate ja planeeringualale planeeritavate tehnovõrkude valdajad (sh AS Mako, Elion AS, Elektrilevi OÜ).
- 7.2 Planeeringuala naaberkinnistute omanikud.
- 7.3 Päästeameti Lääne päästekeskus.

Koostas arengunõunik Sirje Allmaa