



LISA 1
KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu
29.08.2013 otsusega nr 414

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Lähteülesanne Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Igor Kask

Detailplaneeringu tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Casa Planeeringud OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk: tingimuste esitamine elamumaa sihtotstarbega krundile üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded hoonetele, lahendatakse juurdepääsud ning taristu vajadus, seatakse keskkonnanõuanded. Algatatav detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut lubatud elamutevahelise kauguse osas.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala moodustab Kaberneeme küla Juhani kinnistul (katastritunnus 24505:001:0499, elamumaa 100%; pindala 1325 m²);

2.2. Planeeritava ala suurus ca 2000 m²;

2.3. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus vastavalt valla üldplaneeringule on maakasutuse juhtotstarve väikeelamute ala;

2.4. Planeeritaval alal paikneb kelder, ehitisregistri kood 116003712;

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1 0,4 kV maakaabelliini (ehitisregistri kood 2202 77767) servituudiala;

2.5.2 Kaberla-Kaberneeme riigimaantee teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd;

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);

3.2. Planeeritava kinnistu katastriplaan.

4 Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1 Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

4.2 Planeeritavale alale tuleb koostada topo-geodeetiline alusplaan määrdus 1:500, määrdistades ka ala 30 m ulatuses väljaspool planeeritavat maaüksust (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud topo-geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberandjal ja digitaalselt (.dwg formaadis).

4.3 Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontakivööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskeem koos tee lõikega.

4.3.1 Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2 Kontakivööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontakivööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni

ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehno rajatis läbib.

4.3.3 Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.3.4 Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.3.5 Tehnovõrkude koondplaani anda tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaani koos planeeringulahendusega.

4.3.6 Liiklusskeemil näidata juurdepääs Kaberla-Kaberneeme riigimaanteelt. Esitada teede lõiked tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7 Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, keskkonnatingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4.3.8 Planeeritavate hoonete harja kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

4.3.9 Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.4 Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, naaberkinnistute omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

4.5 Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjekorras.

4.6. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.

4.7 Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: https://www.siseministeerium.ee/public/soov_detailplan.pdf

5 Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada õigusaktides sätestatud korras, sh:

5.1 Põhja-Eesti Päästkeskusega;

5.2 Tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega;

5.3 Detailplaneeringu kooskõlastamise riigiasutustega korraldab vallavalitsus.

6 Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1 Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

6.2 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.2.1 eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks, ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt .pdf formaadis;

6.2.2 vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil (lisaks eraldi lehenähtud detailplaneeringu põhijoonis) ning digitaalselt (.pdf, joonised .dwg formaadis).

6.2.3 kehtestamiseks 5 (viies) eksemplaris paberikandjal (üks eksemplar peab sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koondtabelit) ja ühes eksemplaris digitaalselt CD-l.

6.3 Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal (soovitavalt tekstid salvestatuna .doc, .pdf formaati ja joonised .dwg formaati).



7 Planeeritava ala skeem



Planeeritava ala piir on tähistatud punasega. Skeem on illustratiivse iseloomuga. Aluseks on kasutatud Maa-Ameti X-GIS kaardirakendust.

Koostas:

Helle Kulbas
Planeerimise spetsialist

