

## LÄHTESEISUKOHAD

### Kulli külas Vindimetsa katastriüksusel detailplaneeringu koostamiseks

#### ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa kaheks ja ühel katastriüksusel muuta sihtotstarve elamumaaks. Elamumaa katastriüksusel seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 2,6 ha.

#### 1. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 1.1. ASUKOHT; MAAOMAND

1.1.1. Planeeritav ala asub Kulli külas Vindimetsa katastriüksusel.

1.1.2. Planeeritava ala moodustab Vindimetsa katastriüksus (registriosa 14036002, katastritunnus 65101:001:0244; pindala 2.54 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähiala. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede, tehnovõrkude planeerimiseks ja rajamiseks. Planeeringu ala suurus koos lähialaga on ligikaudu 2,6 ha.



##### 1.2. HOONESTUS

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

##### 1.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud.

##### 1.4. PIIRANGUD

Planeeringualal puuduvad kitsendused.

*Kutras*

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Raasiku valla üldplaneering (13.09.2005)
- Katastriüksuse plaan

### 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoõrkude ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

## 3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

### 3.1. ÜLDNÕUDED

3.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

3.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda <http://raasiku.kovtp.cc/uldplaneering>.

### 3.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

3.2.1. Moodustada elamumaa sihtotstarbega krunt vastavalt Raasiku valla kehtivale üldplaneeringule.

3.2.2. Määrata hoonestusala ja hoone paiknemine krundil, arvestada seejuures olemasolevate ehitistega, ilmakaarte, kõrghaljastuse, krundile juurdepääsudega ning kehtivate piirangutega.

3.2.3. Krundi suurim lubatud ehitistalune pind on 350 m<sup>2</sup>. Krundile võib rajada üksikelamu ja kuni kolm abihoonet. Elamu kõrgus kuni 10 m, soovitatavalt kahekorruseline. Katusekalle vastavalt piirkonna tavadele. Määrata hoone ±0.00.

3.2.4. Planeeringualal hoida ühtset hoonestuslaadi.

3.2.5. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

### 3.3. HALJASTUS JA HEAKORD

3.3.1. Krundi ümber või vahetult hoonestusega ala ümber võib olla kuni 1,4 m kõrgune piire. Piirdega tohib ümbritseda 2500 m<sup>2</sup> suuruse õueala.

3.3.2. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

3.3.3. Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus.

3.3.4. Lahendada maa-ala vertikaalplaneering ja drenaaž.

### 3.4. TEED

3.4.1. Planeerida nõuetekohane ligipääs krundile.

3.4.2. Sõlmida teeservituudid elamumaa sihtotstarbega kinnistu kasuks, mis moodustatakse Vindimetsa jagamise teel.

### 3.5. TEHNOVÕRGUD

3.5.1. Anda tehnoõrkude koondplaani koos uute tehnoõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnoõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnoõrkude jaoks servituudid ja kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekterija võrguvaldajatelt.

3.5.2. Tehnoõrkude vee ja kanalisatsiooni osa tuleb lahendada lokaalselt.

3.5.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning vajadusel sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada sadevee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires.

3.5.4. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 4. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

4.1. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja olemasolevate ja kavandatavate tehnoorkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondade ja isikutega:

- Päästeamet,
- kinnistu omanik(ud)

4.2. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnoorkude valdajate arvamused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

#### 5. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

5.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

5.2. Joonistest esitada situatsiooniskeem, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnoorkudeplaani 1:500, tehnoorkude skeemid liitumispunktideni. Esitada kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.

5.3. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Ühes eksemplaris värviline, kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis ja paberil kõiide esitada vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks.

Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele kolmes eksemplaris kõiidetult paberil ja digitaalselt ühes eksemplaris (joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis, digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata).

#### 6. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA KAASATAVAD ISIKUD

6.1. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

6.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

#### 7. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.