

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 13.06.2022 (registreeritud nr 6-2/1479);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu elamumaa kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Kõrgemäe mets 2 (katastritunnus 29501:007:3470) asub Tuulna külas Keila valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses. Juurdepääs planeeringualale avalikult Tuulnase teelt (teeregistri nr 2953220);
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 6,34 ha.

#### 3.2 Piirangud

- Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:
- 3.2.1 Elektriõhuliini Lepiku alla 1 kV kaitsevöönd.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid).

### 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:1000. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:10 000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim ehitiste alune pindala 450 m<sup>2</sup> ja hoonete arv üks elamu ja kaks abihoonet;
- 5.2.2 Krundi hoonestusala maksimaalne suurus 25% krundi pindalast;
- 5.2.3 Korruselisus kaks maapealset;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 8 m ja abihoonel 5 m;
- 5.2.5 Hoonestusalad paigutada kompaktselt arvestades juurdepääsu teede lähedust.

#### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 15–45°;
- 5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovituselised krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

#### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Säilitada 75% ulatuses kõrghaljastus krundi pindalast;

5.4.2 Põhijoonisel näidata kõrghaljastuse säilitamisega alad.

#### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs olemasolevalt avalikult teelt Kõrgemäe tee (katastritunnus 43101:001:1231);

5.5.2 Planeerida juurdepääsud Lahepere vkt 41 ja Lahepere vkt 29 elamumaadele;

5.5.3 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843:2016.

#### 5.6 Tehnovõrgud

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatelt;

5.6.2 Anda ettepanekud sade- ja dreneaživee kõrvaldamiseks kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja maanteekraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt puurkaevude ja kogumismahutitega.

### **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

6.1 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.2 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

### **NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus;

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

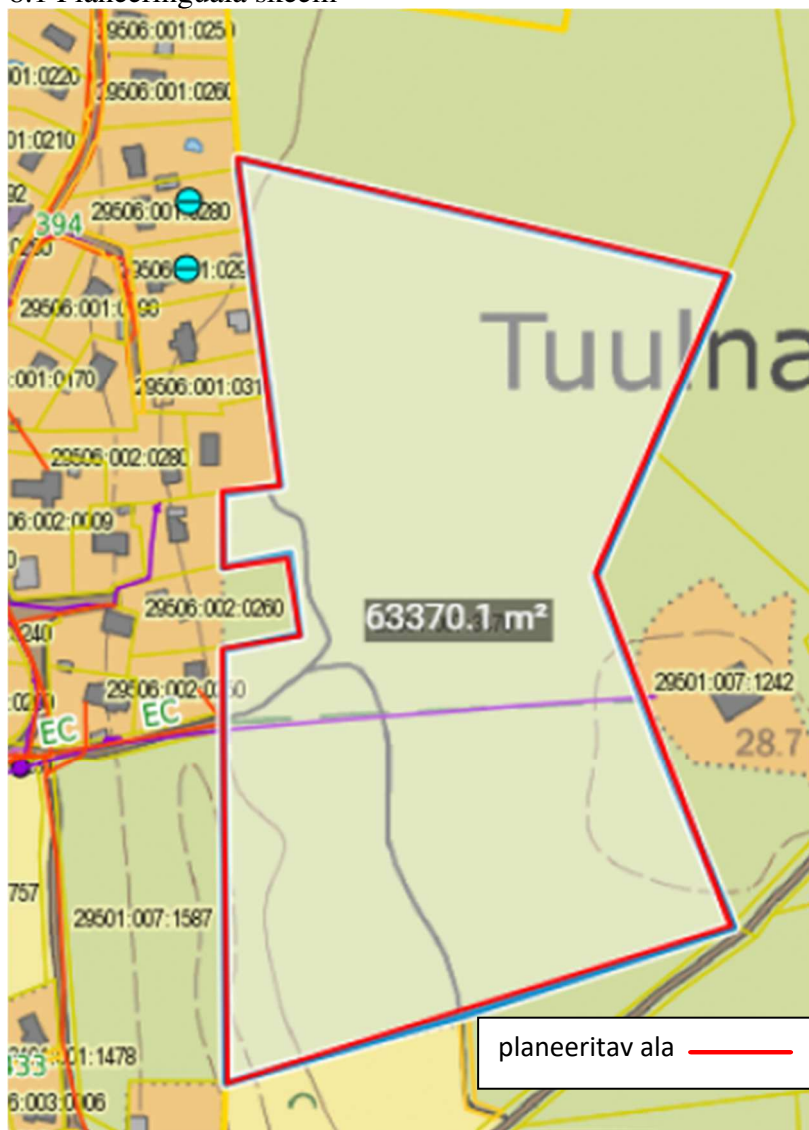
7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2;

7.5 Kõik esitatavad AutoCad \*.dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus);

7.6 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

## 8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

### 8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik