

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 22.09.2022 (registreeritud nr 6-1/121-1);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa ehitusõiguse määratlemine.

### 3. Olemasolev olukord

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Valkse külas asuvad katastriüksused: Kanarbiku põik 2 (katastritunnus 29501:007:1407), Kanarbiku põik 3 (katastritunnus 29501:007:1405), Kanarbiku põik 4 (katastritunnus 29501:007:1413), Kanarbiku põik 5 (katastritunnus 29501:007:1406), Kanarbiku põik 6 (katastritunnus 29501:007:1414), Kanarbiku tee 1 (katastritunnus 29501:007:1391), Kanarbiku tee 3 (katastritunnus 29501:007:1404), Kanarbiku tee 4 (katastritunnus 29501:007:1398), Kanarbiku tee 6 (katastritunnus 29501:007:1399), Kanarbiku tee 7 (katastritunnus 29501:007:1409), Kanarbiku tee 8 (katastritunnus 29501:007:1402), Kanarbiku tee 9 (katastritunnus 29501:007:1412), Kanarbiku tee 10 (katastritunnus 29501:007:1403), Metsaaluse tee 11 (katastritunnus 29501:007:1421), Metsaaluse tee 9 (katastritunnus 29501:007:1401), Metsaaluse tee 7 (katastritunnus 29501:007:1397), Metsaaluse tee 5 (katastritunnus 29501:007:1388), Sinilille tee 11 (katastritunnus 29501:007:1394), Sinilille tee 12 (katastritunnus 29501:007:1387), Sinilille tee 13 (katastritunnus 29501:007:1393), Sinilille tee 14 (katastritunnus 29501:007:1386), Sinilille tee 14a katastritunnus 29501:007:1417), Sinilille tee 15 (katastritunnus 29501:007:1392), Sinilille tee 16 (katastritunnus 29501:007:1385), Sinilille tee 16a (katastritunnus 29501:007:1416), Sinilille tee 18 (katastritunnus 29501:007:1384), Sinilille tee 18a (katastritunnus 29501:007:1415), Sinilille tee 19 (katastritunnus 29501:007:1389), Kanarbiku põik (katastritunnus 29501:007:1408), Kanarbiku tee (katastritunnus 29501:007:1411), Sinilille tee (katastritunnus 29501:007:1395) katastriüksused ja lähiala;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 10 ha;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal, juhtfunktsiooniks on elamumaa;
- 3.1.4 Planeeringuala asub Keila Vallavolikogu 27.09.2006 otsusega nr 107/0906 kehtestatud Vanatoa maaüksuse detailplaneeringu alal (edaspidi Kehtiv Planeering).

#### 3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- 3.2.2 Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- 3.2.3 Sideehitiste kaitsevööndid.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkude ja katastriüksuste piiridega (ka piirnevate katastriüksuste piirid ja aadressid).

## **5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS**

### **5.1 Üldnõuded**

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala, ehitiste ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused, juurdepääsud. 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 1:5000...1:20000.

### **5.2 Krundijaotus ja hoonestus**

- 5.2.1 Paariselamute kruntide ehitistealune pind kuni 15% krundi pindalast;
- 5.2.2 Ridaelamute kruntide ehitistealune pind kuni 25% krundi pindalast;
- 5.2.3 Korruselisus kuni 2;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 10 m, abihoonel 5 m.

### **5.3 Arhitektuur**

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga;
- 5.3.2 Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused lähtudes Kehtiva Planeeringu lahendusest.

### **5.4 Haljastus ja heakord**

- 5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus;
- 5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

### **5.5 Teed ja parkimine**

- 5.5.1 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt standardile 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 projekteerija võrguvaldajatelt;
- 5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- 5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;
- 5.6.4 Veevarustus lahendada Kehtivas Planeeringus ettenähtud taristu põhiselt;
- 5.6.5 Kanalisatsioon lahendada Kehtivas Planeeringus ettenähtud taristu põhiselt.

## **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

- 6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega;
- 6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasja(de) omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega;
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## **7. 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, kontaktvõõnd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 ning vajadusel teede lõiked ja tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis;

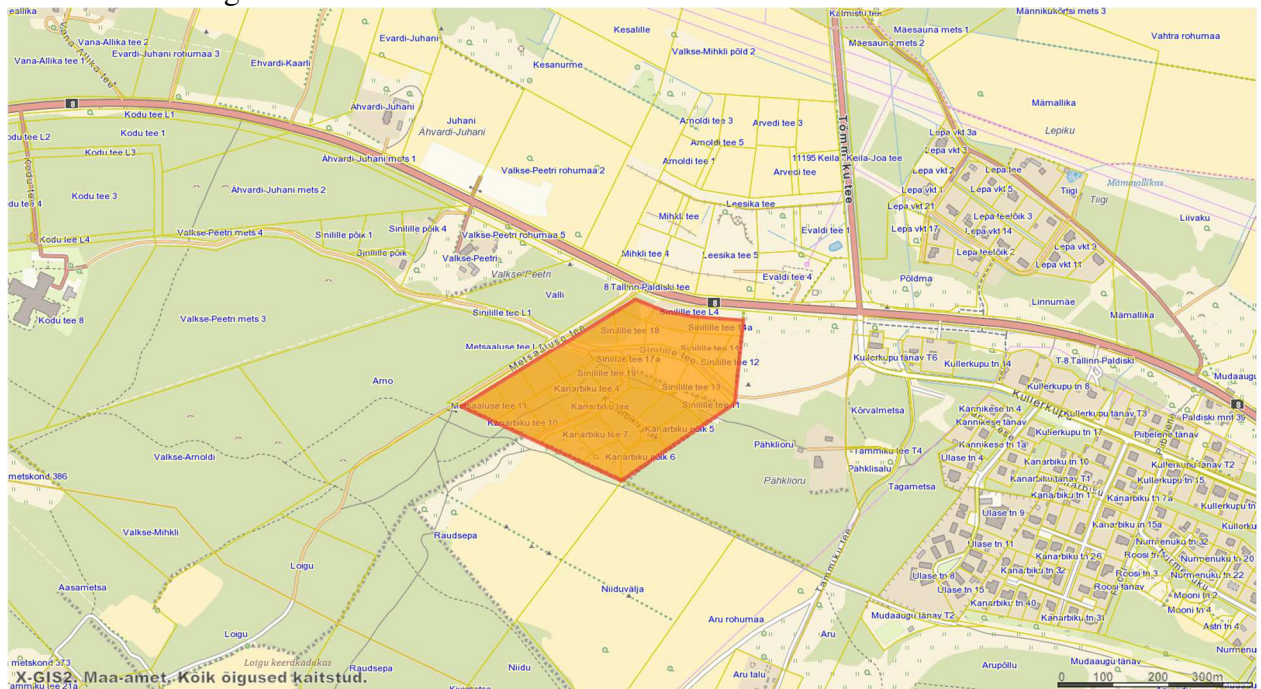
7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2;

7.5 Kõik esitatavad AutoCad \*.dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geometria 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: Sven Liivak, nõunik