

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 07.09.2017 nr 7-4/17/3700-01 ja 13.01.2025 allkirjastatud lepingu muudatus);
- 1.4 Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on Roondla tee 6 elamumaale ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, tehnoorkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Roondla tee 6 (katastritunnus 29501:007:0796) elamumaa asub Meremõisa külas Keila Vallavalitsuse 04.02.2004 korraldusega nr 134 kehtestatud Allika maaüksuse detailplaneeringu alal (Maa- ja Ruumiameti PlanID 480);
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 5150,0 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 ; Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- 3.2.2 Sideehitiste kaitsevööndid.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkiinnistute 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 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 1:5000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega krundi suurim summaarne ehitiste alune pindala kokku 500 m<sup>2</sup> ja hoonete arv üks elamu ja kaks abihoonet;
- 5.2.2 Korruselisus kaks maapealset;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja 6,5 m abihoonel.

#### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 5–50°;
- 5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta.

#### 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 Juurdepääs olemasolevalt Roondla teelt (teeregistri nr 2951870);

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843.

#### 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 projekteeija võrguvaldajalt;

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tagada transiitvee läbivool kraavis;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus on lahendatud olemasoleva võrgu baasil;

5.6.5 Kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutiga.

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

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

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

- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.3 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, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500, 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 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta.

7.5 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 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik

planeeritav ala