

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 19.03.2025 nr 6-2/536);
- 1.4 Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide moodustamine, paarismajade ehitamiseks ehitusõiguse määratlemine ja vajamineva taristu planeerimine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

3.1.1 Planeeringuala koosneb järgnevatest katastriüksustest:

1	Laulasmaa tee 49	29501:001:0313	3010 m ²	100% elamumaa
2	Laulasmaa tee 51	29501:001:0314	3009 m ²	100% elamumaa
3	Laulasmaa tee 53	29501:001:0315	3001 m ²	100% elamumaa
4	Laulasmaa tee 55	29501:001:0316	3006 m ²	100% elamumaa
5	Laulasmaa tee 56	29501:001:0317	3006 m ²	100% elamumaa
6	Laulasmaa tee 57	29501:001:0318	3002 m ²	100% elamumaa
7	Laulasmaa tee 58	29501:001:0319	3017 m ²	100% elamumaa
8	Laulasmaa tee 61	29501:001:0324	3162 m ²	100% üldkasutatav maa
9	Laulasmaa tee 59	29501:001:0320	3002 m ²	100% elamumaa
10	Laulasmaa tee 63	29501:001:0326	3001 m ²	100% elamumaa
11	Laulasmaa tee 61a	29501:001:0325	61 m ²	100% tootmismaa
12	Laulasmaa tee L2	29501:001:0327	3899 m ²	100% transpordimaa
13	Laulasmaa tee L3	29501:001:0436	931 m ²	100% transpordimaa
14	Laulasmaa tee 49a	29501:001:0435	447 m ²	100% elamumaa

3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha.

3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal. Juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa.

3.1.4 Planeeringuala asub Keila Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldusega nr 524 kehtestatud Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneeringu alal.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

3.2.1 Elektripaigaldise kaitsevöönd (keskpinge õhuliin).

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 või 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 1:500 või M 1:1000. 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 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m²;
- 5.2.2 Moodustada üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt avalikus kasutuses oleva mänguväljaku ehitamiseks;
- 5.2.3 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks paarismaja ja kuni 2 abihoonet;
- 5.2.4 Korruselisus elamul kuni 2;
- 5.2.5 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m, abihoonel 5 m;
- 5.2.6 Krundi hoonete ehitisealuste pindade summa kuni 500 m²;
- 5.2.7 Määratleda väikeehitiste ja vajaminevate rajatiste ehitamise tingimused.

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 detailplaneeringu 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 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 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 ÜVK baasil;
- 5.6.5 Kanalisatsioon lahendada ÜVK baasil.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

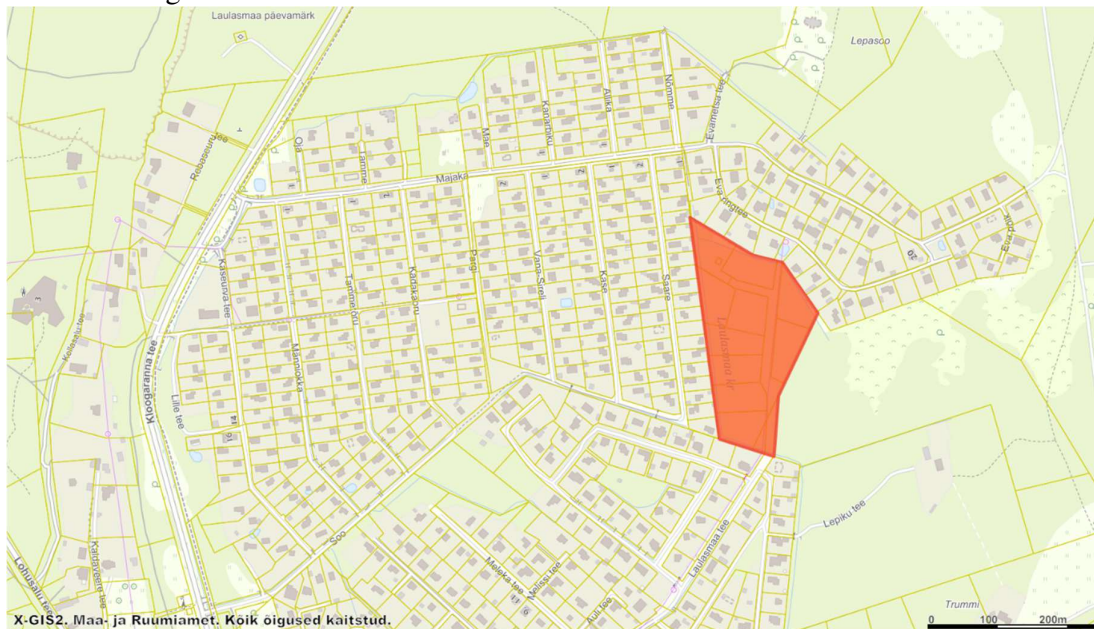
6.2 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

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, kontaktvöönd 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 ühes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis.
- 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 (vastuvõtmine, avalik väljapanek, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Sven Liivak, nõunik