

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. LÄHTEANDMED**

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 01.07.2025 nr 6-2/1186);
- 1.4 Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

### **2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse piiride muutmine ning jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

### **3. OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **3.1 Asukoht**

- 3.1.1 Planeeringuala Osaniidi (katastritunnus 43101:001:1657) ja Vana-Kaarli (katastritunnus 43101:001:1656) katastriüksused asuvad Maeru külas Klooga - Maeru mnt (teeregistri nr 2954100) ja Sarapuu tee (teeregistri nr 2954370) ristumiskoha vahetus läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 104426,0 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Piirangud**

- 3.2.1 Elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd;
- 3.2.2 Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd;
- 3.2.3 Keila valla üldplaneeringu rohevõrgustiku tugiala.

### **4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD**

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkude 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 1:1000. 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 1:5000.

#### **5.2 Krundijaotus ja hoonestus**

- 5.2.1 Suurim summaarne ehitisealune pindala krunt 1 kuni 700 m<sup>2</sup>, krunt 2 kuni 300 m<sup>2</sup>;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil 1–16 tk ja krundil 2–3 tk;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 10 m.

#### **5.3 Arhitektuur**

- 5.3.1 Katusekalle 0–50°;
- 5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovituselised krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaed lubatud õuealal.

#### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda kõrghaljastuse säilitamise ettepanek;

5.4.2 Tagada planeeringuala kõrghaljastuse säilimine 50% ulatuses.

#### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs avalikult teelt Klooga - Maeru mnt (teeregistri nr 2954100);

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 projekteeriija 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;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus lahendada puurkaevuga ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt kaasates VK insener.

### **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 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

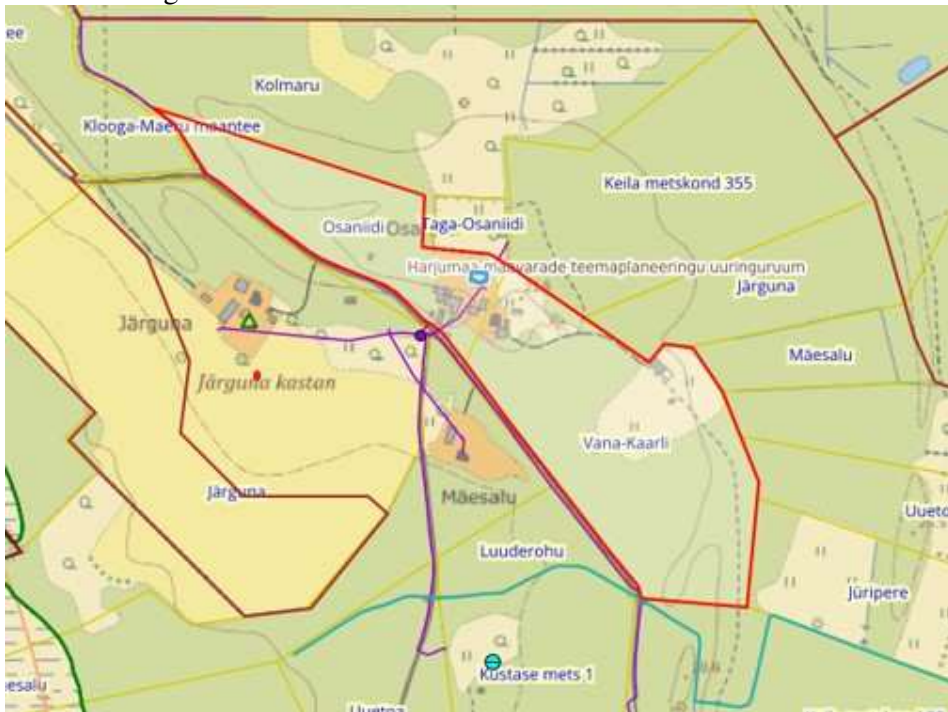
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt CD-l; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

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 - ja Ruumiameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik

planeeritav ala ———