

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering
- 1.2 Planeerimisseadus
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 29.08.2018 Lääne-Harju valla dokumendiregistris nr 6-2/3957)
- 1.4 Detailplaneeringu skeem
- 1.5 Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping
- 1.6 Tehnovõrkude valdajalt taotletavad tehnilised tingimused

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõiguse ulatus ning tingimused üksikelamu ja kolme abihoonete püstitamiseks.

Orisoo kinnistu jääb Keila Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu maa-alale, mille kohaselt on antud piirkond elamuehituse reservmaa.

Detailplaneeringu eesmärk ei eelda kehtiva Keila valla üldplaneeringu muutmist.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 ASUKOHT

3.1.1 Planeeritav ala asub Lääne Harju vallas Lehola külas Niitvälja-Kulna riigimaantee ja Orisküla tee nurgas ning koosneb Orisoo kinnistust koos lähialaga ja tehnovõrkude maa-alast kuni liitumiskohtadeni;

3.1.2 Planeeritava maa-ala suurus on arvestatud ca 0,6 ha, millele lisandub ja kavandatavate tehnovõrkude alune maa;

3.1.3 Orisoo kinnistu katastritunnus on 29501:001:0259, pindala 5672 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa, millest on osa looduslik rohumaa ja osa kaetud võsa ja kõrghaljastusega. Tegemist on endise talukohaga, kus on säilinud vana taluhoone vundamenti ja keldri varemed. Ala ümbritsevad valdavalt põllumaad. Kinnistu idaküljel paikneb keskmise suurusega kiviülv ja põhjapool kulgeb kraav. Reljeef on suhteliselt tasane.

Kinnistule on olemasolev otse juurdepääs avalikult kasutatavalt Orisküla teelt.

#### 3.2 PIIRANGUD

3.2.1 Orisoo kinnistule ulatub Niitvälja-Kulna riigimaantee poolt seadusekohane maanteekaitsevöönd 30 m.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED JA UURINGUD

4.1 Detailplaneeringu aluseks koostada aktuaalne maa-ala geodeetiline mõõdistus, mis haarab kogu vajaliku ala Orisoo kinnistute detailplaneeringu koostamiseks;

4.2 Vajadusel tellida kavandatavate ehitiste ja rajatiste määratletud alale täpsustavad ehitusgeoloogilised, radooni, dendroloogilised jt uuringud.

## 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

### 5.1 ÜLDNÕUDED

5.1.1 Detailplaneering peab arvestama olemasolevat olukorda ja kavandama piirkonnas tasakaalustatud ruumilise arengu ning hea elukeskkonna ja otstarbeka liikluskorralduse, sobiva haljastuse, heakorra jm tingimused;

5.1.2 Detailplaneeringuga määrata kruntide ehitusõiguse ulatus ja ehitusalad, maakasutus- ja hoonestustingimused, heakorra ja haljastuse põhimõtted ning lahendada juurdepääs ja tehnovarustuse põhimõtted;

5.1.3 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem ja kontaktvööndi analüüs ca 50 m kaugusele kinnistu piirist, mis näitab seosed olemasoleva hoonestuse ja taristuga ning varem kehtestatud detailplaneeringutega;

5.1.4 Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Päästeameti, Maanteeameti, võrguvaldajate ja puudutatud isikutega (sh naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi võib planeeringulahendus mõjutada.

### 5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Üksikelamu kruntidele võib planeerida ehitusõiguse ulatuse taotlusele lisatud skeemi kohaselt;

5.2.2 Hoonete asukoha ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada piirkonnas asuvate hoonetega, looduskeskkonna tingimustega sh kraavide võrgustikuga, väärtusliku kõrghaljastusega, kivistikuga ja maapinna reljeefiga, ilmakaarte ning tuleohutusnõuetest tulenevate tingimustega samuti kinnistul paiknevate kitsendustega;

5.2.3 Planeeritaval elamumaa kinnistul võib olla üks üksikelamu ja kuni kolm abihoonet kokku võib krundi ehitusalune pind olla kuni 400 m<sup>2</sup>;

5.2.4 Üksikelamu võib olla kuni 2-korruselise maksimaalse kõrgusega 9 m ja abihooned 1-korruselised kõrgusega kuni 5 m;

5.2.5 Katusekalle on soovitatavalt 20–45 °, katusekatteks sobivad kaasaegsed materjalid.

### 5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Hooned peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku;

5.3.2 Hoonete välisviimistluses ei sobi kasutada imiteerivaid materjale;

5.3.3 Kinnistu võib olla piiratud (ka osaliselt) vaba kõrgusega hekkidega või kuni 1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses ja sobiva kaugusega maantee äärest, et ei varjaks ristmikul liiklejatele nähtavust.

### 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Planeerida haljastuse ja heakorra lahendus, näidata säilitatava, likvideeritava ja planeeritava haljastuse põhilahendus;

5.4.2 Uue haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega;

5.4.3 Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult.

### 5.5 TEED JA PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

5.5.1 Näidata juurdepääsutee kinnistule, vajadusel servituudi vajadusega alad;

5.5.2 Planeerida vajalik parkimiskohtade arv oma kinnistul vähemalt 2 autole;

5.5.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevete ärajuhtimine hoonestusest ja teedest eemale naaberkinnistuid kahjustamata;

5.5.4 Arvestada kuivenduskraavide võrgustikuga ja tagada transiitvee ärajuhtimine;

5.5.5 Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks, mis kehtivad 2 aastat alates 14.11.2018:

- 5.5.5.1 Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- 5.5.5.2 Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonetusala, parkla jms.
- 5.5.5.3 Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust mitte kavandada.
- 5.5.5.4 Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 5.5.5.5 Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Planeeritava ala juurdepääs näha ette Orisküla teelt.
- 5.5.5.6 Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid” lisa „Maantee projekteerimismid” (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
- 5.5.5.7 Planeeringus käsitleda kavandatavaid jalgratta- ja jalgteid vastavalt Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringule koostöös Lääne-Harju Vallavalitsusega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- ja jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
- 5.5.5.8 Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- 5.5.5.9 Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- 5.5.5.10 Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
- 5.5.5.11 Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademete ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- 5.5.5.12 Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- 5.5.5.13 Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 5.5.5.14 Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

- 5.5.5.15 Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu peab jääma planeeringuala sisse.
- 5.5.5.16 Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

## 5.6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA TULEOHUTUSNÕUDED

- 5.6.1 Planeeringu koostamise käigus selgitada välja võimalikud riskid ja näidata vajalikud meetmed nende vältimiseks;
- 5.6.2 Vajadusel arvestada Eesti standardi nõuetega radooniohutu hoone projekteerimiseks;
- 5.6.3 Planeeringu lahenduses arvestada hoonete tuleohutusklassi ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt tuleohutusnõuetele ning siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

## 5.7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeerida hoonestus nii, et alal oleks võimalikult minimaalne kuritegevuse oht, näha ette riskide ennetavad meetmed ja tingimused, et naabrivalve saaks tõhusalt toimida.

## 5.8 TEHNOVÕRGUD

- 5.8.1 Koostada tehnovõrkude koondplaan olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkudega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani aluseks võtta detailplaneeringu põhijoonis;
- 5.8.2 Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudi vajadusega alad;
- 5.8.3 Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajatelt;
- 5.8.4 Lahendada tuletõrje veevarustus.

## 6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 6.1 Detailplaneering koostada koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja teiste puudutatud isikutega;
- 6.2 Detailplaneeringu eskiis esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele läbivaatamiseks, kellel on lahendusest sõltuvalt eskiisi avalikustamise vajaduse kaalutusõigus;
- 6.3 Kooskõlastada on vaja Põhja Päästkeskusega ja tehnovõrkude valdajatega;
- 6.4 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul;
- 6.5 Kooskõlastustega detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja menetlemiseks, kellel on vajadusel õigus ka täiendavate kooskõlastuste määramiseks.

## 7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas ja seletuskirjas anda planeeringu vajalikkuse ja sobivuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga;
- 7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaaniil koos väärtusliku kõrghaljastuse ja naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast olukorrast, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude plaan liitumispunktideni ja vajadusel skeemid eelvooluni;
- 7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele 2 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc-ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline ruumiline detailplaneeringu illustratsioon avaliku väljapaneku korraldamiseks;

7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad \*.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid;

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 3 (kolmes) eksemplaris köidetud A4 kaustas paberil koos sisukorra ja vahelehtedega ning menetlusdokumentide ja kooskõlastustega ja sama ka digitaalselt.