

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 13.06.2022 nr 6-2/1489);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste piiride muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määratlemine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Vaskussi tee 1a (katastritunnus 29501:007:1079) ja Vaskussi tee 3 (katastritunnus 29501:007:1081) katastriüksused asuvad Laulasmaa külas;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 12679 m<sup>2</sup>;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal. Katastriüksuste praegune maa sihtotstarve on elamumaa.
- 3.1.4 Planeeringuala asub Keila Vallavolikogu 23.07.2003 otsusega nr 093/0703 kehtestatud Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringu alal.

#### 3.2 Piirangud

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel planeeringualal kitsendused puuduvad.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoõrkude 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. 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 Hoonestusala suurus maksimaalselt 25% moodustatava krundi pinnast;
- 5.2.2 Korruselisus hoonetel: kuni kaks maapealset;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus: 11 m;
- 5.2.4 Hoonete arv krundil: üks üksiklamu ja kuni kaks abihoonet;
- 5.2.5 Krundi hoonete maksimaalne ehitisealuste pindade summa: 350 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;
- 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 vastavalt 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 Tuletõrje veevarustus, veevarustus ning kanalisatsioon lahendada kehtiva detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt.

## **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 tehnovõrkude valdajatega.
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## **7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

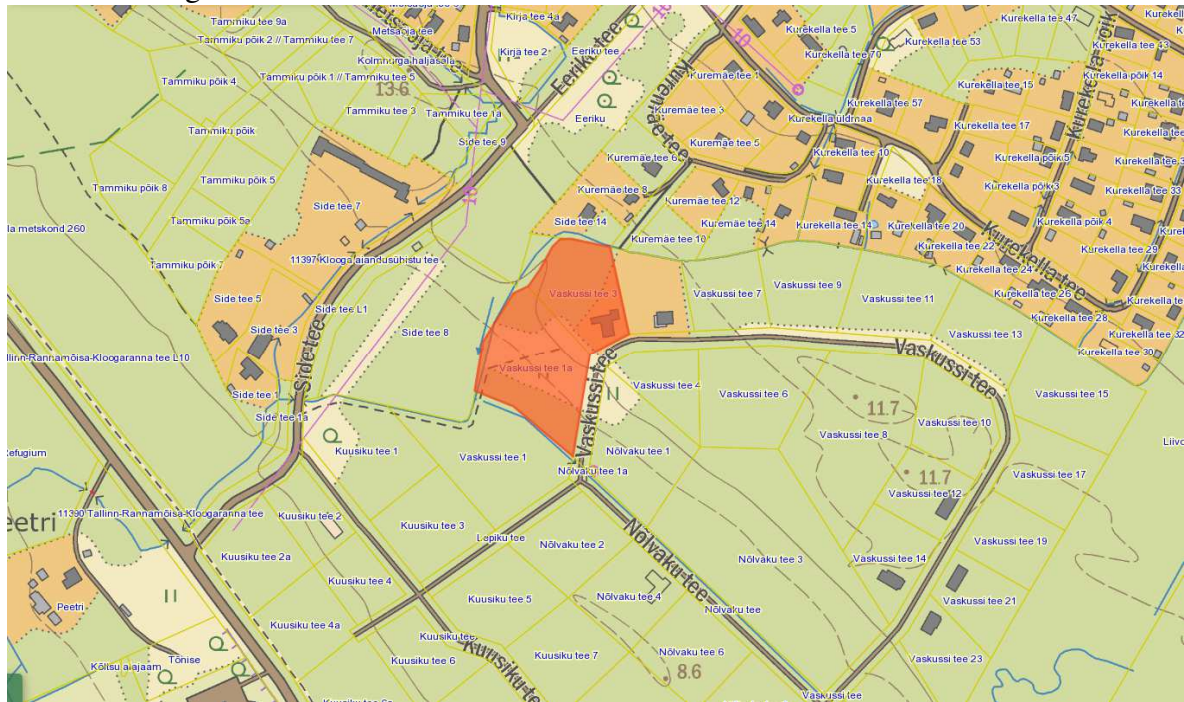
- 7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus.
- 7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani 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 kahes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis.
- 7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt 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 geomeetria 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.

Koostaja: Sven Liivak, nõunik