

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud nr 6-2/5288);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaa krundiks, krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas 11395 Lohusalu-Laulasmaa tee ja sellelt algava Kaldaveere tee ääres kaldaastangu all tasandikul;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,33 ha;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala tiheasustusega alal. Praegune maa sihtotstarve maatulundusmaa. Enamus krundist on rohumaad, krundi kaguosas osas on mõned puud. Krundi keskel on looduskaitsealune kuivanud tamm.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Lohusalu tamme (KLO4000634) kaitsevöönd R=30 m;

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 või koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

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 kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke”;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:1000;
- 5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m²;
- 5.2.2 Moodustavale krundile juurdepääs Kaldaveere teelt;
- 5.2.3 Hoonestuse planeerimisel arvestada kõrghaljastuse maksimaalse säilimise võimalusega;
- 5.2.4 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- 5.2.5 Korruselisus elamul 2 ja abihoonel 1;

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamu 9 m ja abihoonel 4 m.

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Maksimaalne ehitisealune pind 400 m², katusekalle 0–45 °;

5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitud krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m.

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 Planeerida juurdepääs krundile Kaldaveere teelt;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukrundil vastavalt EVS 843:2016.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatelt;

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

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Edaspidi kohustus liituda ÜVK arendamise kava alusel rajatavate vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

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:

- Põhja Päästkeskusega,
- Keskkonnaametiga,
- 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, tugiplaan 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 2 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l; joonised *.dwg ja *.pdf formaadis, seletuskiri *.doc ja *.pdf formaadis.

Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

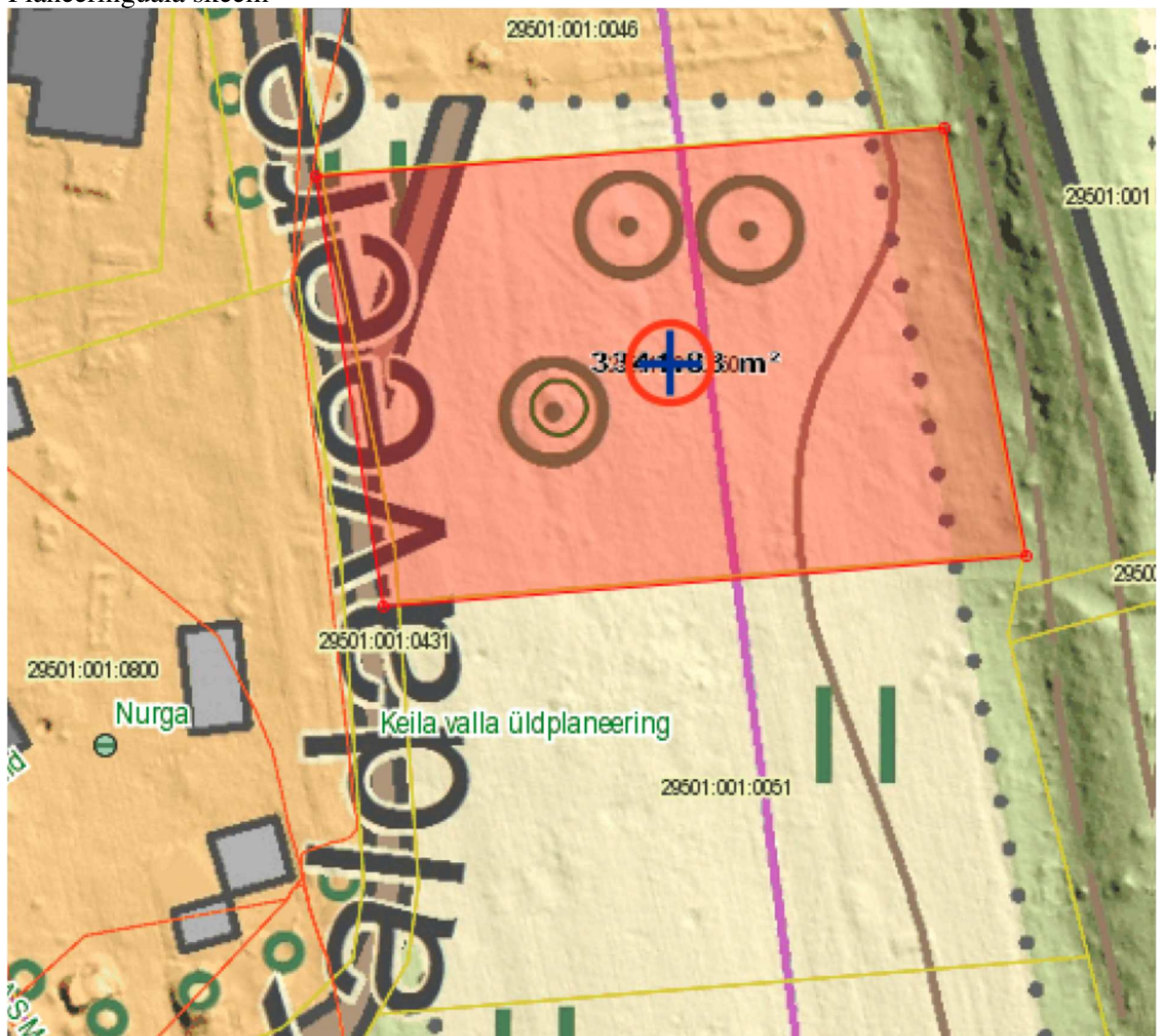
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad *.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

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 kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist.

planeeritav ala —————

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:
Ado Pallase
planeeringute spetsialist