**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**1.LÄHTEANDMED**

1.1. Keila valla üldplaneering

1.2. Planeerimisseadus

1.3.Detailplaneeingu algatamise taotlus

1.4. Keskkonnaameti 19.09.2018 kiri nr 6-5/18/14731-2

1.6. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused

**2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Detailplaneeringuga soovitakse ehitusõigust Pargi kinnistule (katastritunnus 29501:007:1284) üksikelamu ja abihoone püstitamiseks kokku ehitusaluse pinnaga kuni 300 m2. Nimetatud kinnistu suurus on 22574 m2 ja sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

**Keila valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas hajaasustusalal maatulundusmaa juhtfunktsiooniga põllumaad, kus ehitustegevust ei ole ette nähtud.**

Detailplaneeringu eesmärk eeldab üldplaneeringu muutmist, sest **soovitakse** **Pargi kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve muuta elamumaaks ja määrata uuele üksikelamule ja abihoonele ehitusõiguse ulatus**.

Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et antud piirkonnas on hoonestus, sest kõrval asub vana mõisahoone koos abihoonetega, millest osa vanu hooneid on tänaseni alles ja mõned nendest on erinevate omanike poolt korrastatud ja kasutuses. Üldplaneeringus on see piirkond miljöökaitseala. Mõisasüdamest lähtub kiirtena hargnev ajalooline teedevõrgustik, kus teede lõpus asuvad väikese kogukonnana üksikelamute grupid. Need on mõisa ümber ilmselt endistest moonakakohtadest tänaseks kujunenud hajaasustusele iseloomulikud toimivad eluasemed. Sellisesse olemasolevasse hajaasustuse struktuuri peaks haakuma loogilise jätkuna ka Pargi kinnistule kavandatav üksikelamu koos abihoonega.

Pargi kinnistu on sobiv uue üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, sest kõrvalkinnistul on analoogne üksikelamu koos abihoonetega. Pargi kinnistule kavandatavad hooned võimaldavad omanikul edaspidi Pargi kinnistu maad suures osas efektiivselt kasutada üldplaneeringu kohaselt põllumaaks või taimekasvatuseks*.*

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu (LISA 2) põhjal vajalik, kuna kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid kahjustusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, ei kahjusta kultuuripärandit ega vara**.**

**3. OLEMASOLEV OLUKORD**

3.1. ASUKOHT

3.1.1 Planeeritav ala asub Lääne – Harju vallas (endise Keila valla alal) Käesalu külas hajaasustusalal, mis paikneb Keila – Keila –Joa maantee ääres Meremõisa ja Keelva külade vahel suhteliselt hõreda inimasustusega piirkonnas, mis on ümbritsetud rohevõrgustikest ja rohekoridoridest.

3.1.2 Paneeritava ala suurus on ca 2,3 ha ja see koosneb Pargi kinnistust, mille katastritunnus on 29501:007:1284, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 22 574 m2 ning lähialast ja juurdepääsuteemaast kuni avalikult kasutatava teeni ning tehnovõrkude maa-ala kuni liitumispunktideni.

3.1.3 Nimetatud kinnistu on hoonestamata, seal on valdavalt põllumaad- rohumaad. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt asub seal keskkonnaregistri kaitstavasse loodusobjektide nimekirja kantud III kategooria kaitsealuse rukkiräägu (crex crex) elukoht.

Pargi kinnistu külgneb:

- Käesalu mõisa kinnistuga (katastritunnus 29501:007:1335), mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 9,39 ha, mis on hoonestatud ja millest on ehitiste alune maa 1572 m2;

- Mõisametsa kinnistuga (katastritunnus 29501:007:1336), mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 18,68 ha;

- Raja kinnistuga (katastritunnus 29501:007:1711), mille sihtotstarve on 100% ärimaa ja pindala 1,2 ha;

- Pargi kinnistuga (katastritunnus 29501:007:1283), mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 8,1 ha, mis on hoonestatud ja millest on ehitiste alune maa 292 m2;

- Tuuleveski kinnistuga (katastritunnus 29501:007:1053), mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 22,49 ha, kus täna on tuuleveski varemed.

3.2. PIIRANGUD

3.2.1 Pargi kinnistul on kitsendused, mis on tingitud kinnistut läbivatest Elektrilevi OÜ-le kuuluva elektriõhuliinidest (35-110 kV; 1-20 kV; ja 1 kV) koos kaitsevöönditega ja sideehitus maismaalairiba kaabel, mis kuulub Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

3.2.2 Nimetatud kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Keila – Keila –Joa riigimaanteelt kulgeb läbi Käesalu mõisa ja Tuuleveski maatulundusmaa kinnistu.

**4.VAJALIKUD MÕÕDISTUSED JA UURINGUD**

4.1. Detailplaneeringu aluseks koostada aktuaalne maa-ala geodeetiline mõõdistus planeeritava ala piirist vähemalt 20 m ulatuses.

4.2. Vajadusel koostada haljastuse inventuur/ dendroloogiline hinnang.

4.3. Vajadusel tellida ehitusgeoloogia, radooni jt vajalikud uuringud.

**5. NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

5.1. ÜLDNÕUDED

5.1.1 Kavandatav planeering peab arvestama olemasolevat olukorda ja määrama sobivalt Pargi kinnistule üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ehitusõiguse ulatuse ja ehitusalad ning maakasutus- ja hoonestustingimused heakorra, haljastuse ja tehnovarustuse põhimõtted ning juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Ehitusala tuleb määrata elektriliinide kaitsevöönditest väljapoole ja kohalikest kruusakattega teedest vähemalt 30 m kaugusele.

5.1.3 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem.

5.1.4 Näidata kontaktvööndi analüüs, mis moodustab seosed olemasoleva hoonestuse, taristu ja eluliste üldkasutatavate objektidega ning kehtestatud detailplaneeringutega.

5.2 HOONESTUS JA ARHITEKTUUR

5.2.1 Hoonestusala määramisel arvestada kinnistul paiknevate kitsendustega.

5.2.2 Hoonete ja rajatiste asukohad valida nii, et väärtuslik haljastus maksimaalselt säiliks.

5.2.3 Arhitektuurne lahendus kavandada miljöösse sobivana, arvestades olemasolevate hoonete arhitektuurset lahendust.

5.2.4 Kinnistule on lubatud püstitada üks kuni 2 korruseline üksikelamu maksimaalse kõrgusega kuni 7,5 m ja üks 1 korruseline abihoone kõrgusega kuni 5 m kokku ehitusaluse pinnaga kuni 300 m2.

5.2.5 Hooned peaksid olema lihtsa arhitektuuriga, sobima külamiljöösse ja moodustama tervikliku lahenduse.

5.2.6 Hoonetel peavad olema viil- või kaldkatused kaldega 350-450.

5.2.6 Katusekatteks ja välisviimistluseks kasutada naturaalseid traditsioonilisi materjale ja looduslähedast värvilahendust.

5.2.7 Kinnistu võib olla piiratud (ka osaliselt) kuni 1,5 m kõrguse puitaiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses või kavandada võrkpiire koos hekiga (sobib ka lihtsalt kuusehekk), heki kõrgus ei ole piiratud.

5.3. HALJASTUS, HEAKORD, VERTIKAALPLANEERIMINE, TEED JA PARKIMINE

5.3.1 Planeerida haljastuse ja heakorra lahendus, näidata säilitatava, likvideeritava ja planeeritava haljastuse põhilahendus, uue haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega.

5.3.2 Lahendada kinnistu heakorrastus ja jäätmete kogumine sorteeritult.

5.3.3 Näidata vajalik juurdepääsutee Keila – Keila -Joa maanteeni ja näidata servituudi vajadusega alad ja sõlmida omanikevahelised servituudilepingud.

5.3.4 Näha ette normidekohane parkimiskohtade arv oma kinnistul vähemalt 2 autole.

5.3.5 Lahendada krundil vertikaalplaneerimine ja sademevete ärajuhtimine hoonestusest ja teedest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.

5.3.6 Määrata keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks.

5.4. KESKONNAKAITSE ABINÕUD

5.4.1 Planeeringu koostamise käigus selgitada välja võimalikud ohuriskid ja näidata vajalikud meetmed nende vältimiseks sh keskkonnatingimused kinnistul paiknevale kaitsealusele liigile - rukkiräägule.

5.4.2 Vajadusel arvestada Eesti standardi nõuetega radooniohutu hoone projekteerimiseks.

5.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringu lahenduses arvestada hoonete tuleohutusklassi ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt tuleohutusnõuetele ning siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 ,,Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

5.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeerida hoonestus ja haljastus nii, et alal oleks võimalikult minimaalne kuritegevuse oht ja naabrivalve saaks tõhusalt toimida.

5.7. TEHNOVÕRGUD

5.7.1 Koostada tehnovõrkude koondplaan olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkudega

kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani aluseks võtta detailplaneeringu

põhijoonis;

5.7.2 Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudi vajadusega alad jm seadusest tulenevad kitsendused;

5.7.3 Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajatelt;

5.8.4 Lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt päästeameti nõuetele.

**6. NÕUTAVAD KOOSKÕLASTUSED**

6.1 Detailplaneering koostada koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja

omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja teiste puudutatud isikutega, vajadusel sõlmida servituudid;

6.2 Detailplaneeringu eskiis esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele läbivaatamiseks, kellel on

lahendusest sõltuvalt eskiisi avalikustamise vajaduse kaalutlusõigus;

6.3 Kooskõlastada on vaja Põhja Päästekeskusega, Keskkonnaametiga 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.

6.6. Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Harju Talitusel on õigus vajadusel täiendavate kooskõlastuste määramiseks.

**7. NÕUTAV PLANEERINGU KOOSSEIS**

7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas ja seletuskirjas anda planeeringu põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga;

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi seosed, tugiplaan kehtival topo-geodeetilisel alusplaanil koos kitsenduste, väärtusliku kõrghaljastuse ja naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeritavast kinnistust väljaspool ning teemaa avaliku teeni ja võrkude osa liitumispunktideni ning fotod olemasolevast olukorrast, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan kuni liitumispunktideni ja vajadusel skeemid ning üldplaneeringut muutev joonis (fragment ÜP joonisest) koos seletuskirja, jms;

7.3 Detailplaneering esitada menetlemiseks 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 põhijoonis ja ruumiline 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 lõplikult esitada 3 (kolmes) eksemplaris köidetud A4 kaustas paberil koos sisukorra ja vahelehtedega ning lisadega sh uuringud, menetlusdokumendid ja kooskõlastused ja sama ka digitaalselt.

Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes asjakohastest seadustest ning õigusaktidest ja juhendites. Detailplaneering koostada sisuliselt ja vormiliselt selgelt ja arusaadavalt arvestades tasakaalustatud ruumilise arengut, otstarbekat maakasutust ja kvaliteetset elu- ja ehitatud keskkonda ning soodustades keskkonnahoidlikku arengut.