

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus;
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 06.09.2017, nr7-4/17/3677-1);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele elamu kruntide kavandamine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja kohaliku Männimäe tee (katastritunnus 29501:007:1657) ristmike vahelisel alal.
- 3.1.2 Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks.
- 3.1.3 Kinnistu on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega (keskmise osa), kinnistut läbivad side ja elektri maakaabelliinid, kraav ja truup.
- 3.1.4 Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

#### 3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 riigimaantee 11390 tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- 3.2.2 elektri maakaabelliini MEREMÕISA:KEJ ja elektri kaabelliini MKL77535266 kaitsevööndid;
- 3.2.3 sideehitise maakaabelliinide LIIBRKV kaitsevööndid;
- 3.2.4 sadevee kraav.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

### 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 5.1 ÜLDNÕUDED

5.1.1 maa-ala detailplaneering koostada mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja 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;
- 5.1.3 anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas;
- 5.1.4 planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.

## 5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

- 5.2.1 Moodustatavate elamumaa sihtotstarbega kruntide suurus minimaalselt 3000 m<sup>2</sup>.
- 5.2.2 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega.

## 5.3 ARHITEKTUUR

- 5.3.1 Arvestada piirkonnas väljakujunenud iseloomuliku hoonestusega.
- 5.3.2 Jagada kinnistu 3 elamumaa krundiks arvestades miinimumsuurusega 3000 m<sup>2</sup>. Igale krundile on lubatud rajada kuni 2 hoonet (elamu ja abihoone) maksimaalse ehitisealuse pindalaga kuni 200 m<sup>2</sup>.
- 5.3.3. Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 7 m ja abihoonel 4 m.
- 5.3.4. Hoonete lubatud katusekalle 20-50 °.

## 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

- 5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.
- 5.4.2 Arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

## 5.5 TEED JA PARKIMINE

- 5.5.1 planeerida juurdepääs olemasolevalt kohalikult teelt Männimäe teelt (katastritunnus 29501:007:1657) arvestades olemasolevat teetammi;
- 5.5.2 sõiduautode normatiivne parkimine lahendada vastavalt EVS 843.2016;
- 5.5.3 planeeringu joonistele kanada riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ehituseadustiku § 71 kohane tee kaitsevöönd;
- 5.5.4 planeeringu joonistele kanda planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast;
- 5.5.5 planeeringus käsitleda ja näidata joonistel olemasolevate ja kavandatavate sadevete ärajuhtimise lahendused;
- 5.5.6 kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndi ulatuses tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- 5.5.7 arvestada riigitee liiklusest tulenevate häiringutega ja vajadusel kavandada leevendusmeetmed müra normtasemete saavutamiseks vastavalt Keskkonnaministeriumi 16.12.2016 määrusele nr 71.

## 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 võrguvaldajalt;
- 5.6.2 lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreanaazvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja riigitee maanteekraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- 5.6.3 lahendada tuletõrje veevarustus;
- 5.6.4 veevarustus lahendada trassiga ja kanalisatsioon trassi või kogumismahutitega. Näha ette variandina võimalus liitumiseks Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassidega vastavalt Aktsiaseltsi Lahevesi tehnilistele tingimustele.

## 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. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Põhja Päästkeskusega,
- Maanteeametiga,

- Terviseametiga,
- 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 või M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja 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 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



Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad väljastatakse tähtajaga 2 aastat.

Planeeringuala skeem väljavõte maa-ameti kaardiserverist.

Koostaja:  
Ado Pallase  
planeeringute spetsialist