

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus;
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 03.09.2018 nr 6-2/4043);
- 1.5 Detailplaneeringu eskiis

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa kinnistule hoonestusala määramine, ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine, samuti hoonete toimimise tagamiseks tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Kulna külas;
- 3.1.2 Kinnistul on elamu ehitisregistri koodiga 120286126, liitumised vee- ja kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevõrguga;
- 3.1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,36 ha.

3.2 PIIRANGUD

- 3.2.1 Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:
 - 3.2.1.1 Kitsendused tehnovõrkudest.

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 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata hoonestusala, krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs ja servituudid. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke”;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem;
- 5.1.3 Koostada lähiümbruse hoonestuslaadi analüüs.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

- 5.2.1 Raja tee 1 krundi suurus 3038 m²;
- 5.2.2 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega;
- 5.2.3 Elamumaa krundile on lubatud rajada üks elamu ja 4 abihoonet;
- 5.2.4 Suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²;

- 5.2.5 Korruselisus elamul 2, abihoonel 1;
- 5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 6,5 m ja abihoonel 4,5 m;
- 5.2.7 Hoonete lubatud katusekalle 5–40 °.

5.3 ARHITEKTUUR

- 5.3.1 Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- 5.3.2 Katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid;
- 5.3.3 Päärdeala kõrgus maksimaalselt 1,4 m. Materjalid: puidust lattaed, võrkpiire, hekk. Tihedat laudist ei ole lubatud kasutada.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

- 5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 TEED JA PARKIMINE

- 5.5.1 Juurdepääs olemasolevalt Raja teelt (katastritunnus 29501:010:0364);
- 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. Koondplaanil alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Vajadusel taotleb projekteerija võrguvaldajatelt tehnilised tingimused;
- 5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvesta lõunapiiril oleva kraaviga tagades transiitvee ärajuhtimine;
- 5.6.3 Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- 5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada krundisisesele olemasoleva võrgu baasil.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 6.1 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja: Põhja Päästkeskusega ja Raja tee 3 kinnistu omanikuga.
- 6.2 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 naaberplaneeringu lahendustega, tugiplaani 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 paber kandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline ruumiline detailplaneeringu 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 esitada kaustas paberil koos sisukorra ja vahelehtedega ning digitaalselt.

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:
Ado Pallase
planeeringute spetsialist