

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering
- 1.2 Planeerimisseadus
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 07.09.2017 nr 7-4/17/3700-1)
- 1.4 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, Meremõisa külas.
- 3.1.2 Kinnistul asuvad elektri- ja sidevõrgud, elamu ehitisregistri koodiga 120705656 .
- 3.1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,68 ha.
- 3.1.4 Keila valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasutuspiirkonnas ja on üldplaneeringu kohane.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 elektri maakaabelliini 25801JK kaitsevöönd;
- 3.2.2 side kaabelliini kaitsevööndid.

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 Siseministeriumi 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 m²

- 5.2.2 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega;
- 5.2.3 Elamumaa krundile on lubatud rajada üks elamu ja 2 abihoonet;
- 5.2.4. Suurim lubatud ehitisealune pind 500 m²;
- 5.2.5 Korruselisus elamul 2, abihoonel 1;
- 5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 8,5 m ja abihoonel 5 m;
- 5.2.7 Hoonete lubatud katusekalle 5-50°.

5.3 ARHITEKTUUR

- 5.3.1 Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- 5.3.2 Katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid;
- 5.3.4 Päärdeiaia 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 Planeerida juurdepääs olemasoleva eratee Roondla tee L2 (katastritunnus 29501:007:0799) kaudu ;
- 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 vajadusel taotleb projekteeerija võrguvaldajatelt;
- 5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreneažvee 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 Lahendada tuletõrje veevarustus;
- 5.6.5 Veevarustus lahendada lokaalse veevõrguga ja kanalisatsioon kogumismahutiga.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 6.1 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Pärast seda on vaja kooskõlastada: Põhja Päästkeskusega;
- 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 naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanel 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;

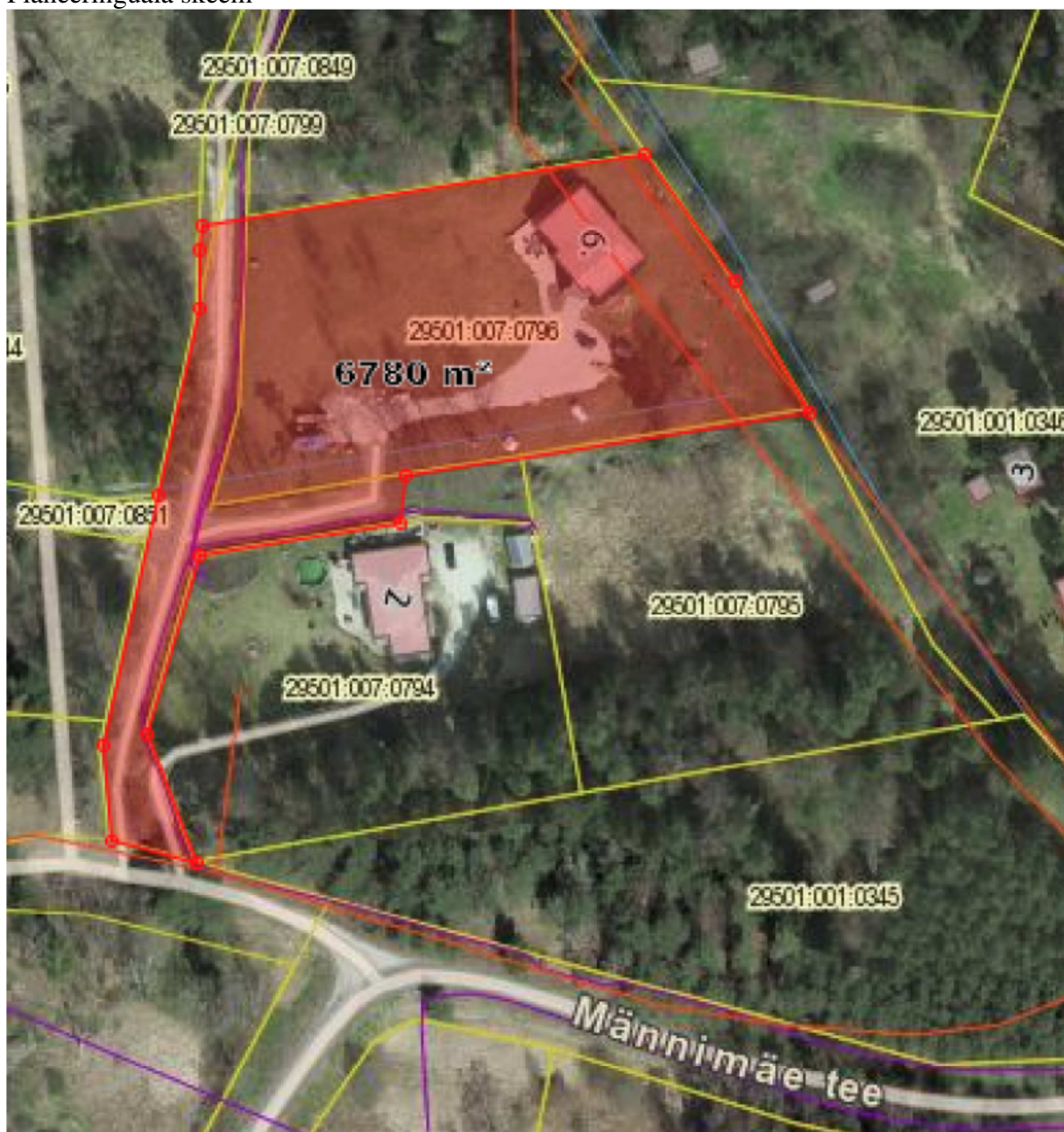
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele 2 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline ruumiline detailplaneeringu ruumiline illustratsioon avaliku 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



Planeeringuala skeem väljavõtte maa-ameti kaardiserverist.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostas:

Ado Pallase
planeeringute spetsialist