

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Maa-ameti kaardiserver
- 1.4 Detailplaneeringu algatamise taotlus 12.03.2018 (registreeritud nr 6-1/16-1)
- 1.5 Planeeringuala eskiis 12.03.2018
- 1.6 Keskkonnaregister
- 1.7 Harju maakonnaplaneering 2030+
- 1.8 Laulasmaa ÜVK

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu eesmärk on 4 elamumaa krundi, 1 maatulundusmaa ja 2 transpordimaa krundi moodustamine. Planeeringu ülesandeks on ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine, rohevõrgustiku piiride täpsustamine ja toimimise tagamine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 ASUKOHT

3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas, Kloogaranna rannaala ja Kloogaranna Noortelaagri territooriumi vahelisel valdavalt metsaga kaetud alal. Juurdepääs planeeringualale on tagatud teelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna algava Liiva tee kaudu.

3.1.2 Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

3.1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,9 ha.

3.1.4 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala rohevõrgustiku tuumalal looduslikul metsaalal. Praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

#### 3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Läänemere ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd;
- 3.2.2 Treppoja kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndid;
- 3.2.3 Elektriõhuliini KARJAKÜLA:KLO 1-20 kV kaitsevöönd;
- 3.2.4 Elektri õhuliini F1 alla 1kV kaitsevöönd;
- 3.2.5 Elektri maakabelliini KARJAKÜLA:KLO kaitsevöönd;
- 3.2.6 Sideehitise kaitsevöönd;
- 3.2.7 Rohevõrgustiku tuumala T9.

### 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 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs, piirete asukoht. Kruntide moodustamine ja

ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel 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;

5.1.5 3D illustreeriv joonis;

5.1.6 Keila valla üldplaneeringu muutmise joonis.

## 5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Moodustatavate elamumaa sihtotstarbega kruntide suurus minimaalselt 3000 m<sup>2</sup>;

5.2.2 Moodustavatele kruntidele näha ette ligipääsud Liiva teelt moodustades tarnspordimaa krundid kergliikluseks ja autodele liiklemiseks;

5.2.3 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega;

5.2.4 Elamumaa krundile lubatud rajada üks elamu ja kuni kolm abihoonet;

5.2.5 Korruselisus elamul 2, abihoonel 1;

5.2.6 Suurim lubatud ehitisalune pind 410-430 m<sup>2</sup>;

5.2.7 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 8,5 m ja abihoonel 4,5 m;

5.2.8 Hoonete lubatud katusekalle 0-45° ;

5.2.9 Rohevõrgustiku tuumalal tagada loodusliku ala osatähtsus 90%.

## 5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Anda soovitud hoonete välisviimistluse, katuse harja kõrguse ja katusekatte materjalide kohta. Plastist pinnakatted ei ole lubatud.

5.3.2 Krundi välispiire ei tohi olla tihedast laudisest, metallprofiilist või kivimüüritis. Eelistada puitpiirdeid või võrkaeda mis on vähemärgatavad. Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m. Piiretega on lubatud eraldada õueala, kuid mitte suuremas ulatuses kui hoonestusala v.a. Liiva tee poolse küljel kus piire võib paikneda krundi piiril. Täpne piirete asukoht lahendatakse ehitusprojektis.

## 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus;

5.4.2 Arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega. Näidata soovituslik hoonete paigutus.

## 5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Planeerida juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt 11390;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016 igal elamumaa krundil.

## 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 drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja maanteekraavi, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus lahendada puurkaevuga edaspidise liitumiskohustusega ÜVK trassiga.

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada kogumismahutitega edaspidise liitumiskohustusega Laulasmaa ÜVK trassiga.

## 6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Korraldada eskiisi avalik arutelu.

6.3 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Põhja Päästkeskusega,
- tehnovõrkude valdajatega.

6.4 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused esitada detailplaneeringus 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 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

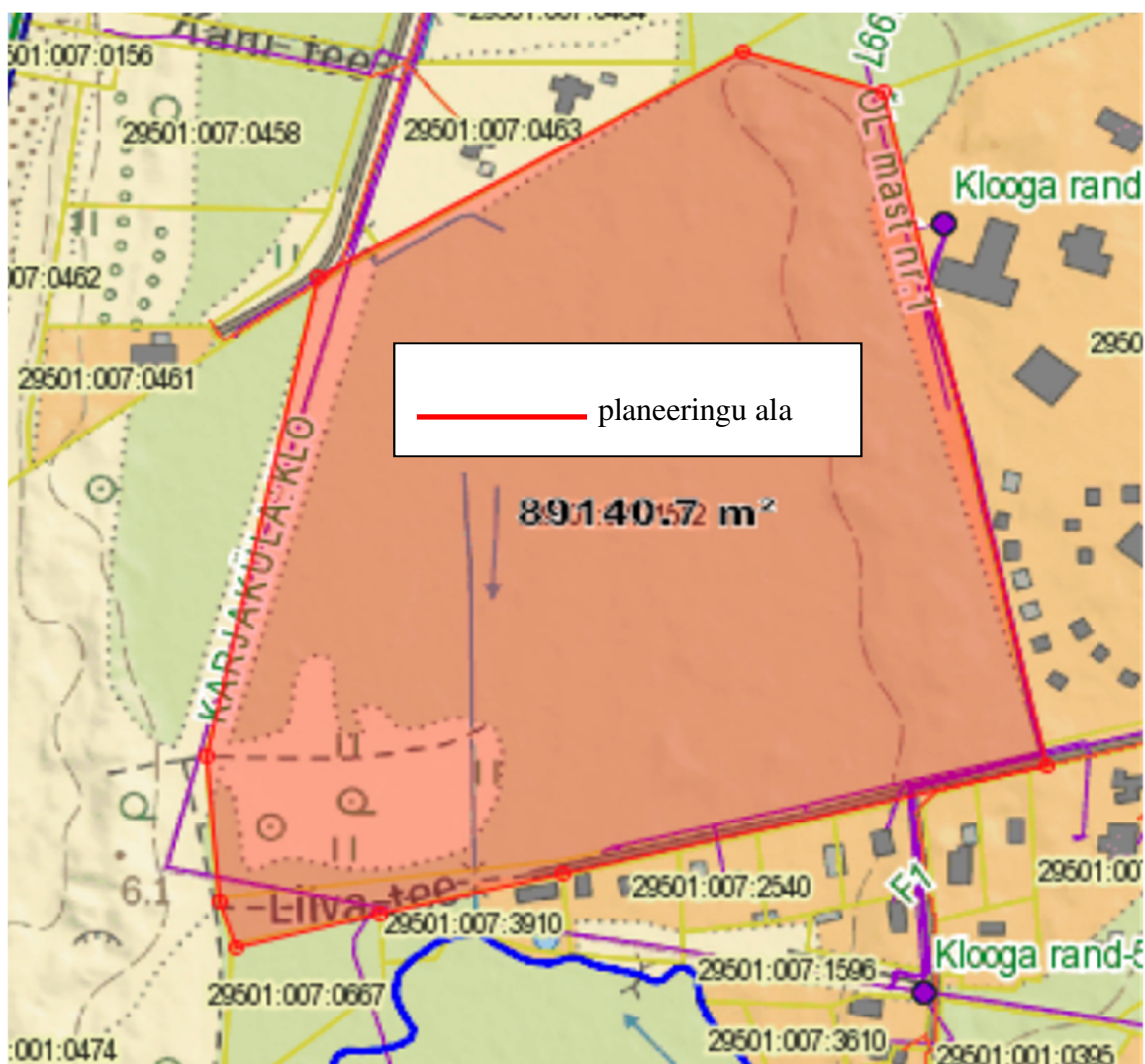
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele 2 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc-ja \*.pdf formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

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 väljavõte maa-ameti kaardiserverist.

Koostaja:

Ado Pallase  
planeeringute spetsialist