

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. LÄHTEANDMED**

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/543;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

### **2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa ehitusõiguse muutmise.

### **3. OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **3.1 ASUKOHT**

3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas 11395 Keila-Joa Puhkeala detailplaneeringu alal. Kinnistule on ehitatud elamu ja sissesõidutee.

3.1.2 Planeeringuala suurus on 3005 m<sup>2</sup>.

3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala tiheasustusega alal. Kinnistu praegune maa sihtotstarve elamumaa.

#### **3.2 PIIRANGUD**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

3.2.1 Elektriliini kaitsevöönd.

### **4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD**

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 või koos tehnoorkudega 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 krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi 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 mõõdus M 1:1000.

5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

#### **5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS**

5.2.1 Juurdepääs krundile on Merihobu teelt.

5.2.2 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu.

5.2.3 Korruselisus elamul kuni 2.

5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamu 7 m.

### 5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Maksimaalne ehitisealune pind 450 m<sup>2</sup>, katusekalle 0–45 °.

5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta.

5.3.3 Anda soovitud krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m.

### 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

### 5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Planeerida juurdepääs krundile Merihobu teelt.

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukrundil vastavalt EVS 843:2016.

### 5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteerija võrguvaldajalt.

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja maantee kraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada kohaliku võrguga.

## 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. Detailplaneering kooskõlastada:

- Põhja Päästkeskusega,
- 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 juhitudes 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, 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, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

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

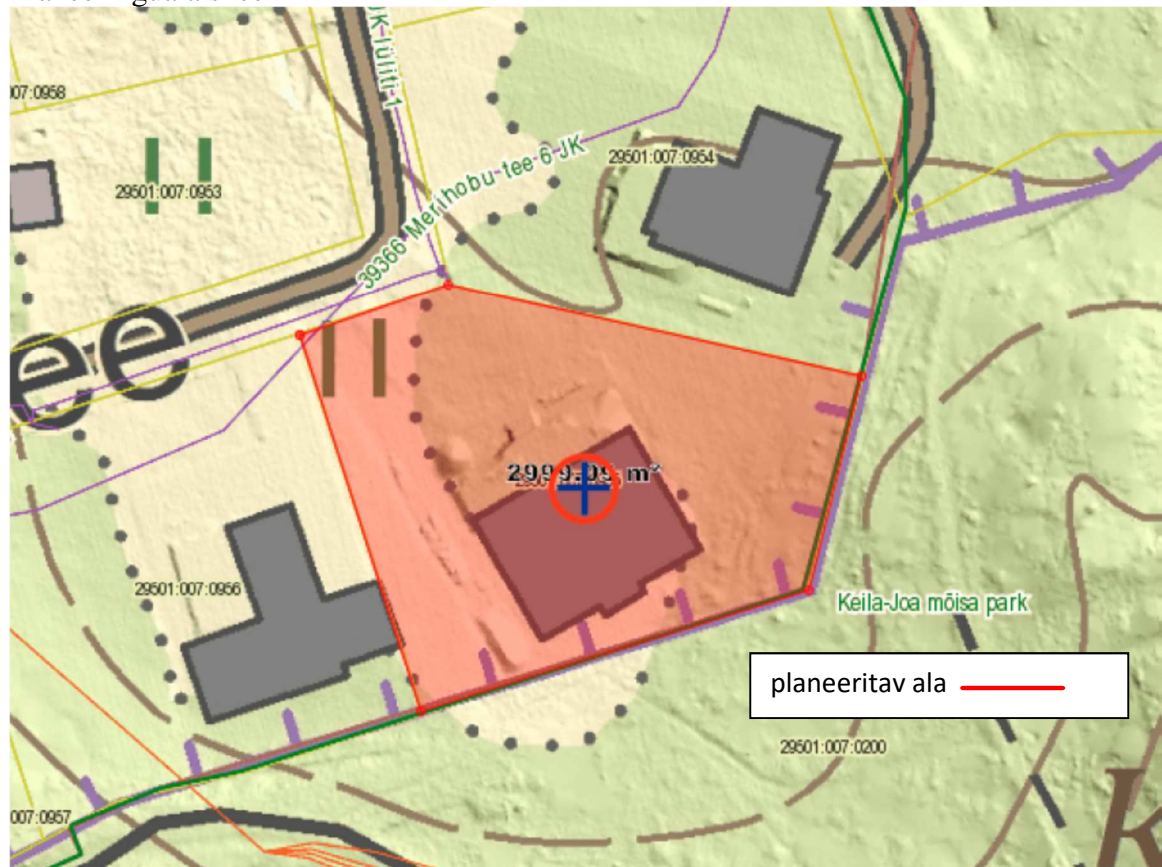
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad \*.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

7.5 Kõik esitatavad AutoCad \*.dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geometria 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 põhikaardist.

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:

Ado Pallase

planeeringute spetsialist