

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/492;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk elamumaa kruntideks jagamine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Aru talu kinnistu asub Valkse külas ja piirneb idas Keila linnaga.
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,4 ha.
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala tiheasustusega alal. Kinnistu praegune maa sihtotstarve on elamumaa.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektriõhuliin 1-20 kV ENTEK II:KEI ja elektriõhuliin alla 1 kV ÕL M1 kaitsevööndid.
- 3.2.2 Geodeetilise märgi 342 kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED 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 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m².

5.2.2 Moodustavale krundile juurdepääs Kullerkupu tänava suunast vastavalt Aru I detailplaneeringule.

5.2.4 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet.

5.2.5 Korruselisus elamul kuni 2.

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamu 9 m, abihoonel 5 m.

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Maksimaalne ehitisealune pind 450 m², katusekalle 20–45°.

5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva elamuga.

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

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 Kullerkupu tänavalt arvestades Aru I detailplaneeringut.

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

5.5.3 Arvestada Aru I ja Aru detailplaneeringu liikluslahendustega ette nähtud teedega.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega 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 drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada 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 lahendada ühiselt puurkaevuga.

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalsete sertifitseeritud kogumismahutitega.

5.6.6 Näha ette võimalus liitumiseks Aru I või Aru detailplaneeringutes kavandatud vee- ja kanalisatsioonitrassidega juhul kui need trassid rajatakse.

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,
- Aktsiaseltsiga GMP Grupp,
- Maa-ametiga,
- Keila Linnavalitsusega,
- 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, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist,

põhijoonis, illustreeriv joonis, tehovõrkude plaan M 1:500, teede lõiked, tehovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

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

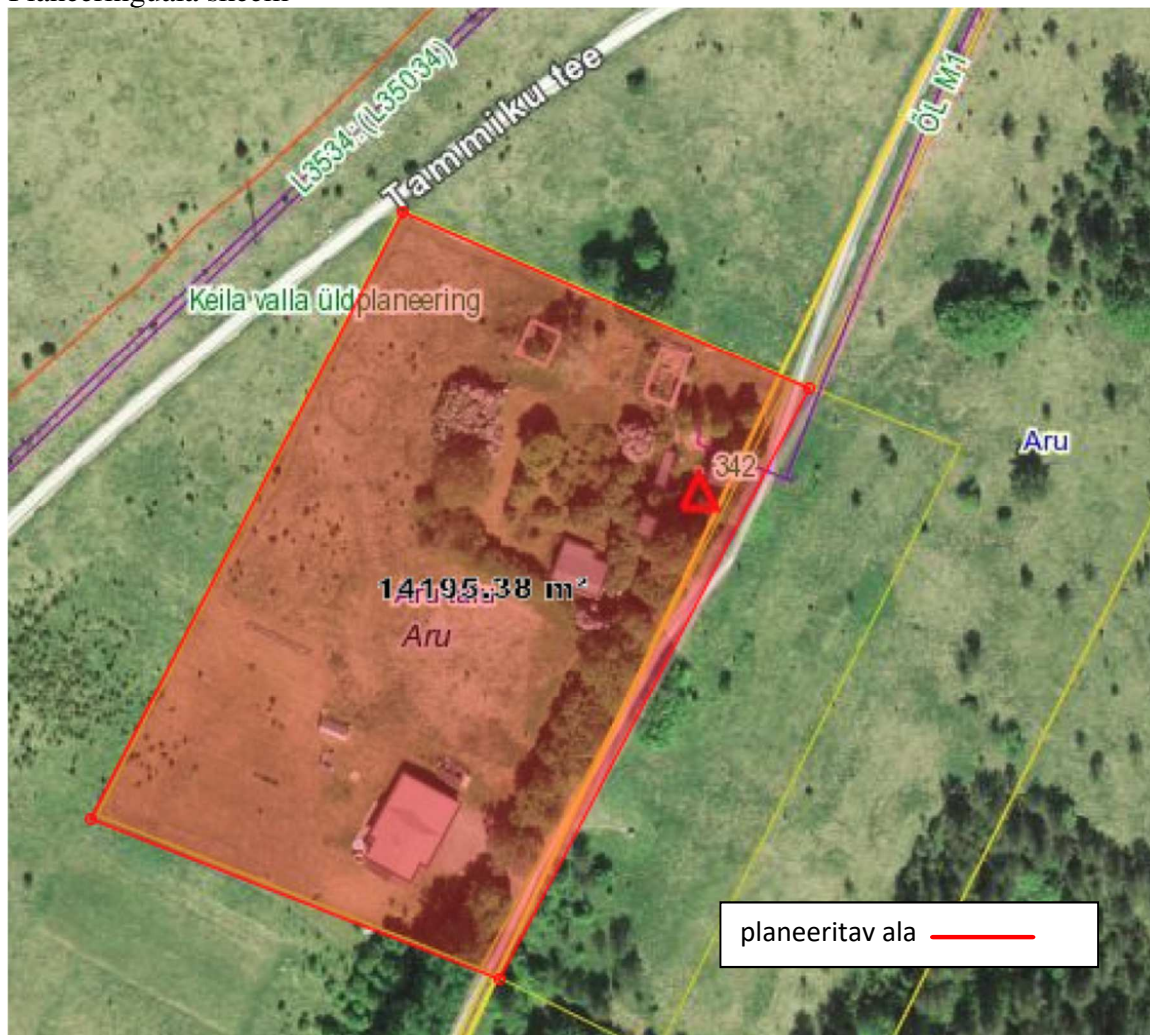
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad *.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

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

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:
Ado Pallase
planeeringute spetsialist