

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/809;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

Detailplaneeringu ülesanne

Planeeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa jagamine elamumaa kruntideks.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Rahusalu mets 2 kinnistu asub Laulasmaa külas läänemere rannaalal.
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 8567 m².
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal. Kinnistu praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevööndid;
- 3.2.2 Läänemere ranna piiranguvöönd;
- 3.2.3 Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid).

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 1:5000...1:20000.
- 5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskis kooskõlastamiseks.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m².
- 5.2.2 Moodustavale krundile juurdepääs olemasolevalt Vana-Sadama teelt ja Kiviranna teelt.
- 5.2.3 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet.

5.2.4 Korruselisus elamul kuni 2.

5.2.5 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m, abihoonel 5 m.

5.2.6 Ehitisealune pind kuni 200 m².

5.2.7 Krundi hoonete ehitisealuste pindade summa kuni 300 m².

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Anda soovitused hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasolevate elamutega.

5.3.2 Anda soovitused krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m. Piire läbipaistev.

5.3.3 Katusekalle 0–45°.

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 kruntidele olemasolevalt teelt juurdepääsu servituutide seadmisega.

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

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 võrguvaldajatelt.

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

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus lahendada puurkaevudega.

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalsete sertifitseeritud kogumismahutitega.

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,
- Riigimetsamajandamise Keskusega,
- 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, tugiplaan 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 kahes 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.

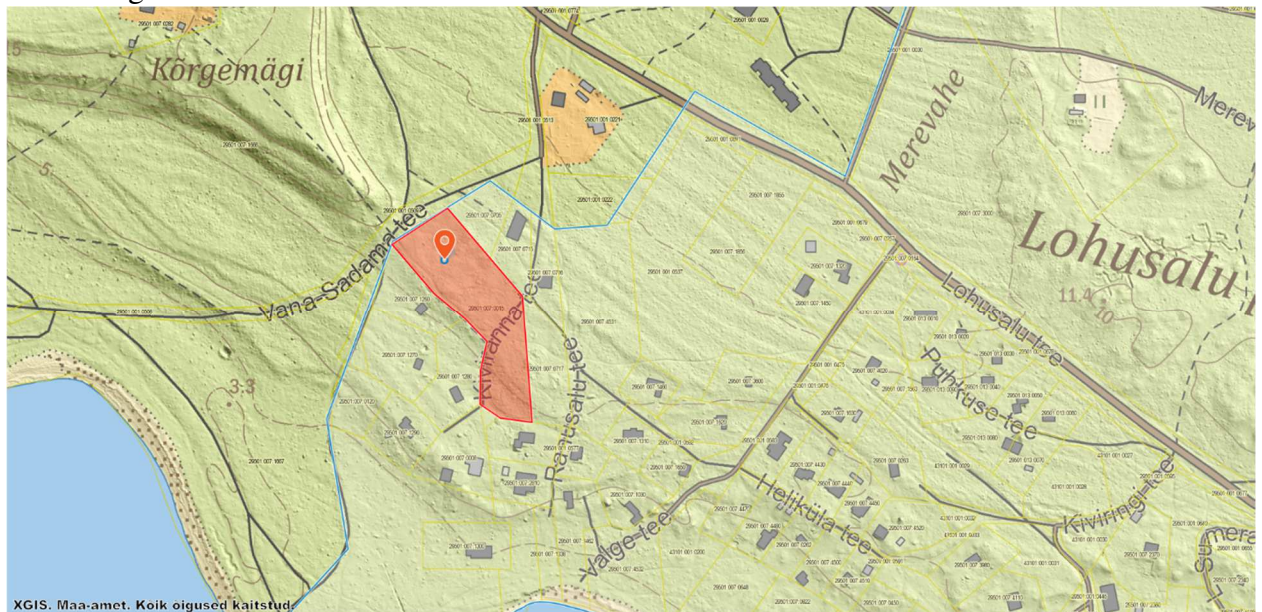
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad *.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

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:

Sven Liivak

nõunik

keskkonna- ja planeeringute osakond