

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 03.02.2020 nr 6-2/401);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver kitsenduste kaart.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine kruntideks, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Lohusalu küla detailplaneeringu alal (kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 274/0602);
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,8 ha;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal. Praegune maa sihtotstarve on elamumaa. Metsamaa kõlvik moodustab 5879 m² ehk 57% Nabe tee 7 // Lohu krundi pindalast, krundi põhja ja edelaosa on hoonestatud.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektriõhuliin 1-20 kV MEREMÕISA:KEJ kaitsevöönd;
- 3.2.2 Salu I veetrass.

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 krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus 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 Uutele moodustavatele kruntidele juurdepääs Nõlva teelt;

- 5.2.3 Hoonestuse planeerimisel arvestada metsamaal kõrghaljastuse säilimisega 75% ulatuses.
- 5.2.4 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet, Nabe tee 7 krundil üks elamu ja kuni 4 abihoonet;
- 5.2.5 Korruselisus elamul 2 ja abihoonel 1;
- 5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m ja abihoonel 6 m.

5.3 ARHITEKTUUR

- 5.3.1 Maksimaalne summaarne ehitisealune pind 10% krundi pindalast, 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. Arvestada piirkonnas rajatud piirdeaedadega, et tekiks sarnane tänavavaade. Säilitada kruntide vahelise põhjast lõunasse suunduva tee äärsed kadakad ja kiviaed.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

- 5.4.1 Koostada dendroloogiline hinnang, mille põhjal anda ettepanekud väärtusliku kõrghaljastus säilitamiseks ja raideks;
- 5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 TEED JA PARKIMINE

- 5.5.1 Planeerida juurdepääs krundile Nõlva 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 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 ja kanalisatsioon lahendada vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele.

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:
- Päästeameti Põhja päästeskusega,
 - tehnovõrkude valdajatega,
 - Nõlva tee 5 kinnistu omanikuga;
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTUS

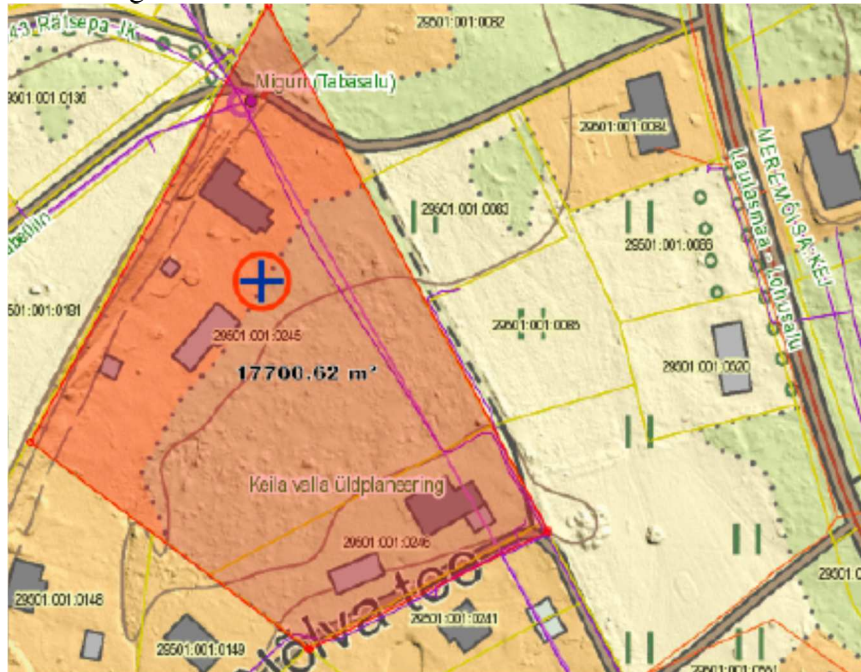
- 7.1 Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan topogeodeetilisel alusplaanil koos 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 Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt: joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks;

7.4 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates kihtidena etappide kaupa (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-Ameti põhikaardist

planeeritav ala —————

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja:
Ado Pallase
nõunik