

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. LÄHTEANDMED**

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 23.04.2020 nr 6-2/1365 ja täpsustatud 02.06.2020 nr 6-2/1365-2);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaart.

### **2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Planeeringu koostamise eesmärk on kruntide ümberjagamine, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

### **3. OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **3.1 ASUKOHT**

- 3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Mäe maaüksuse detailplaneeringu alal (kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 275/060);
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 5668 m<sup>2</sup>;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal. Praegune maa sihtotstarve on elamumaa.

#### **3.2 PIIRANGUD**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 16532 Mäe 8 ja 16533 Mäe 5 JK maakaabelliinide kaitsevööndid;
- 3.2.2 Veetrassi kaitsevöönd ja isiklik kasutusõigus AS Lahevesi (registrikood 11492721) kasuks;
- 3.2.3 Sõiduteeservituut kinnistute nr 76838,76839, 768340 ja 76844 igakordsete omanike kasuks.

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

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoarvorkudega 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 Kruntidele juurdepääs olemasolevalt Mäe tänavalt;

- 5.2.2 Krundi maksimaalne summaarne ehitisealune pind 300 m<sup>2</sup>;  
 5.2.4 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 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 Katuse kalle 15–45°;  
 5.3.2 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;  
 5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m. Arvestada piirkonnas rajatud piirdeaedadega, et tekiks sarnane tänavavaade.

### 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

- 5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

### 5.5 TEED JA PARKIMINE

- 5.5.1 Planeerida juurdepääsu tee laiusel minimaalselt 3,5 m;  
 5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukrundil vastavalt EVS 843:2016.  
 5.5.3 Planeerida päästeauto ümberpööramise nõuetele vastav ala.

### 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 projekteerija võrguvaldajalt;  
 5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, vältida 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.
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

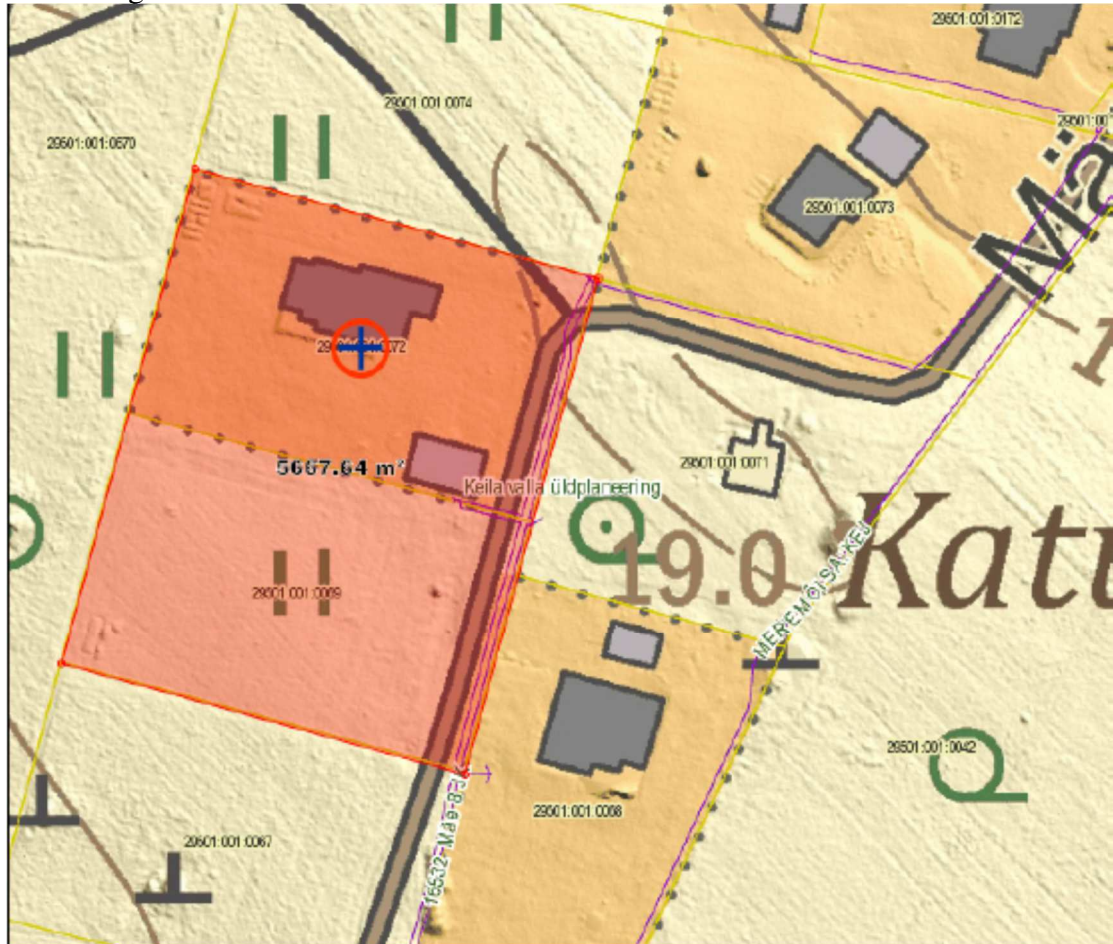
## 7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS ja VORMISTUS

- 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, kontaktvõõnd 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