

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 28.07.2020 nr 6-2/2409);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk maa kruntideks jagamine, krundi hoonestusala ja krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Tõmmiku külas 11194 Karjaküla tee vahetus naabruses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on koos lähialaga ligikaudu 2,05 ha.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Riigimaantee 11194 Karjaküla tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välisservast;
- 3.2.2 Elektriõhuliin 35-110kV L3528:(L35028) kaitsevöönd;
- 3.2.3 Sideehitiste ELA094 maakaabelliini kaitsevöönd;
- 3.2.4 Geodeetilise märgi kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja naaberkinnistute piiridega (sh katastritunnus ja aadress).

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 1:500.

5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Kruntidele juurdepääs rajada 11194 Karjaküla teelt;

5.2.2 Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim ehitiste alune pindala 600–1500 m² ja hoonete arv krundil üks ridaelamu;

5.2.3 Korruselisus elamul üks maa-alune ja kaks maapealset korrust;

5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Katusekalle 0–45°.

5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

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

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus edelapoolsel ja lõunapoolsel krundi alal;

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale tuleb rajada 11194 Karjaküla teelt;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 omal krundil.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatel;

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

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada võrguvaldaja AS Lahevesi tehniliste tingimuste alusel liitumisega Karjaküla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkudega.

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;
- Põllumajandusametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

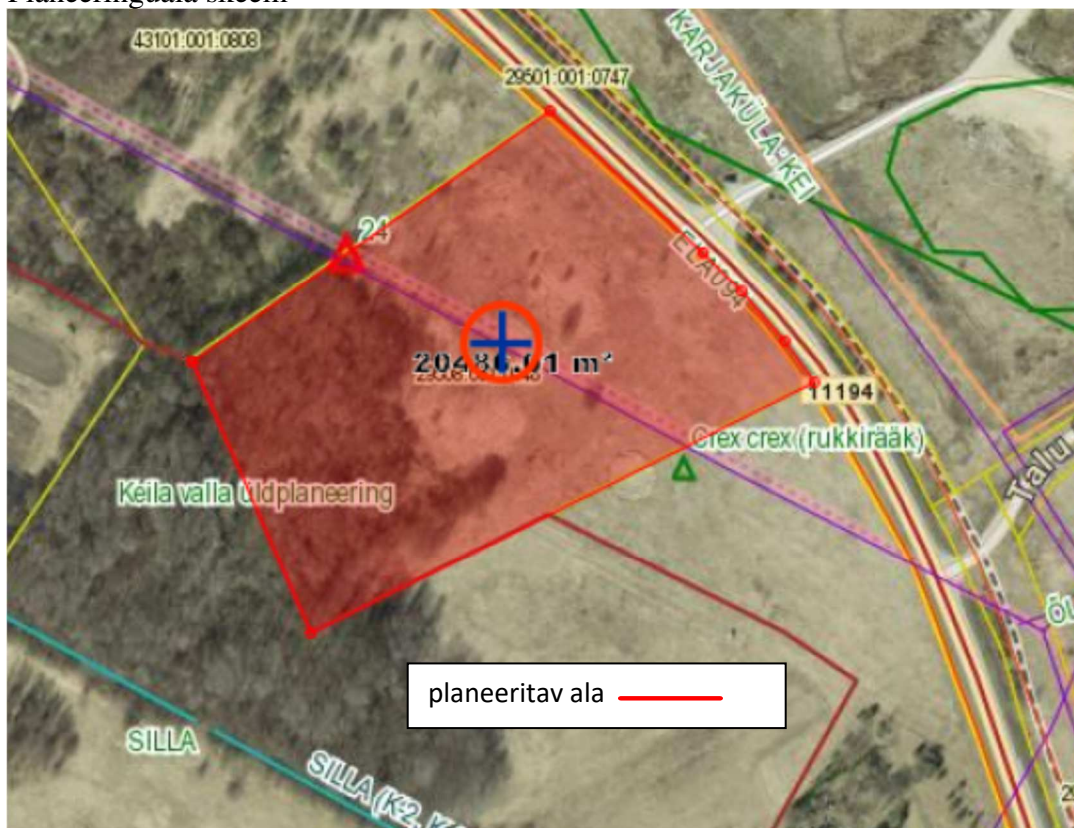
7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberikandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti hübriidkaardist.

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja: Ado Pallase, nõunik