

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/133;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa kasutuselevõtt avalikke teenuseid pakuva ökofarmina.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Metsavahi tee 3 kinnistu asub Põllkülas;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 14,50 ha;
- 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 Klooga harjutusväljaku piiranguvöönd;
- 3.2.2 Puurkaevu PRK0025437 sanitaarkaitseala;
- 3.2.3 III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht (KLO9303597, künnapuu);
- 3.2.4 Elektriõhuliini (1-20 kV) kaitsevöönd;
- 3.2.5 Elektriliinide (alla 1 kV) kaitsevööndid.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkiinnistute 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, avalike funktsioonide toimimiseks vajalike ehitiste ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused, juurdepääsud. 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.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Määratleda maaüksusele juurdepääsud olemasolevatelt Metsavahi teelt ja/või Vana-Põllküla teelt;
- 5.2.2 Korruselisus hoonetel kuni 2;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus 9 m.

5.3 Arhitektuur

5.3.1 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.2 Vajadusel määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused.

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 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil 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 projekteerija 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 puurkaevu(de)ga;

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada kohtkäitlusrajatis(t)ega.

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, Kaitseministeeriumiga, 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, tehnovõrkude plaan M 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

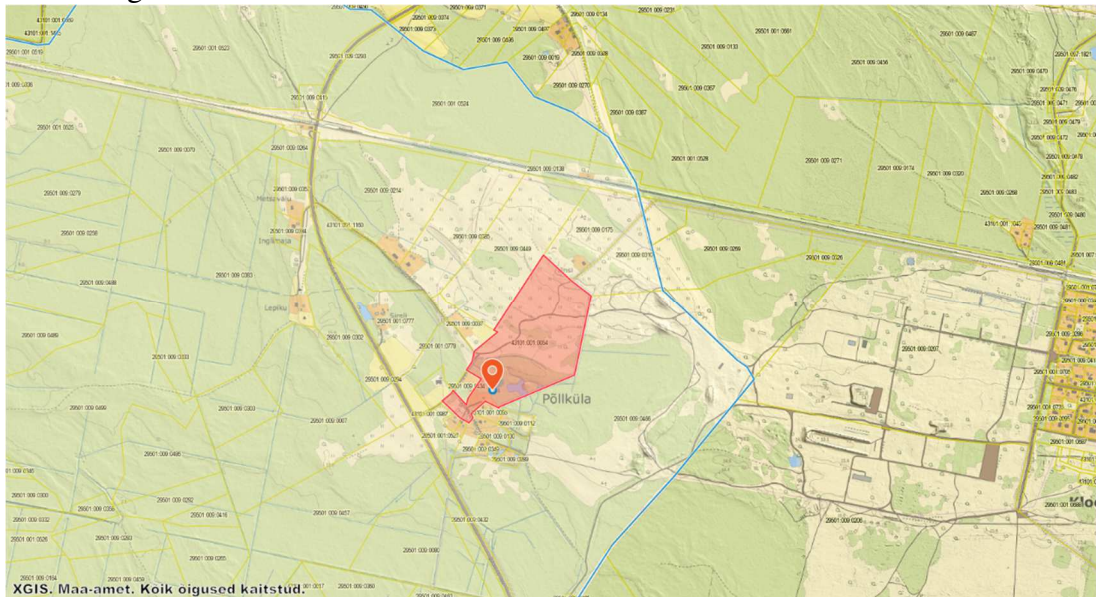
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberikandjal ja digitaalselt CD-l; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2.

- 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

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja: Sven Liivak, nõunik