Lääne-Harju Vallavalitsuse

 06.04.2021 korralduse nr 327

 lisa

**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**1. LÄHTEANDMED**

1.1 Keila valla üldplaneering;

1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);

1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 08.02.2021 nr 6-2/338);

1.4 Maa-ameti kaardiserver.

**2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja
-tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

**3. OLEMASOLEV OLUKORD**

3.1 Asukoht

1. Planeeritav kinnistu asub Klooga alevikus Tallinna mnt ja Lennu tee vahelisel alal Planeeritavast alast põhja suunal 125 m kaugusel asub Klooga raudteejaam;
2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,17 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

1. Elektriõhuliin JÕUSÖÖDA 1:ELE 1-20 kV kaitsevöönd;
2. Elektriõhuliin Krisbi alla 1 kV kaitsevöönd;
3. Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi KLOOGA (K-4) kaitsevöönd 12 m;
4. Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi KLOOGA (K-4) veekaitsevöönd 1 m.

**4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD**

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

**5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS**

5.1 Üldnõuded

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“;
2. Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

1. Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala 400 m2 ja hoonete arv üks elamu ja kaks abihoonet;
2. Korruselisus: kaks maapealset korrust;
3. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja abihoonel 6 m.

5.3 Arhitektuur

1. Katusekalle 15–45º;
2. Anda soovitused hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
3. Anda soovitused krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

1. Säilitada väärtuslik kõrghaljastus metsamaa kõlvikul;
2. Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 Teed ja parkimine

1. Juurdepääs avalikult teelt planeerida olemasolevalt Tallinna maantee (katastritunnus 29501:001:0628) transpordimaalt;
2. Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843:2016.

5.6 Tehnovõrgud

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;
2. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tagada transiitvee liikumine;
3. Lahendada tuletõrje veevarustus;
4. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Veevarustus ühise puurkaevuga.

**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:

* Põllumajandus- ja Toiduametiga;
* Päästeametiga;
* tehnovõrkude valdajatega;

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

**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 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 paberkandjal ja digitaalselt CD-l; 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**

8.1 Planeeringuala skeem



planeeritav ala 

Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja: Ado Pallase, nõunik