

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Lähteandmed

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 6-2/1065;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. Detailplaneeringu ülesanne

- 2.1 Planeeringu koostamise eesmärk on hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

3. Olemasolev olukord

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Aduvahi vkt 5 kinnistu (katastritunnus 29501:007:0335) asub Kloogaranna külas;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 6736 m²;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala tiheasustusalal, planeeringu kohustusega alal;
- 3.1.4 Planeeringuala asub Keila Vallavolikogu 31.01.2001 otsusega nr 141/0101 kehtestatud Ranna maaüksuse detailplaneeringu alal.

3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Ranna või kalda veekaitsevöönd;
- 3.2.2 Ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3.2.3 Ranna või kalda piiranguvöönd;
- 3.2.4 Elektripaigaldise kaitsevöönd;
- 3.2.5 Sideehitise kaitsevöönd;

4. Nõutavad geodeetilised mõõdistused ja uuringud

- 4.1 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

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala, ehitiste ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused, juurdepääsud. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 toodud tingimusi
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000...1:20000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Korruselisus hoonetel: kuni kaks maapealset;
- 5.2.2 Hoonete maksimaalne kõrgus: 9 m;
- 5.2.3 Hoonete arv krundil: üks üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;
- 5.2.4 Krundi hoonete maksimaalne ehitisealuste pindade summa: 500 m²

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.2 Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused lähtudes kehtiva detailplaneeringu lahendusest;

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 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 Tuletõrje veevarustus, veevarustus ning kanalisatsioon lahendada kehtiva detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt.

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, Keskkonnaametiga, 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 aktuaalsel 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 paber kandjal ja digitaalselt CD-l; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

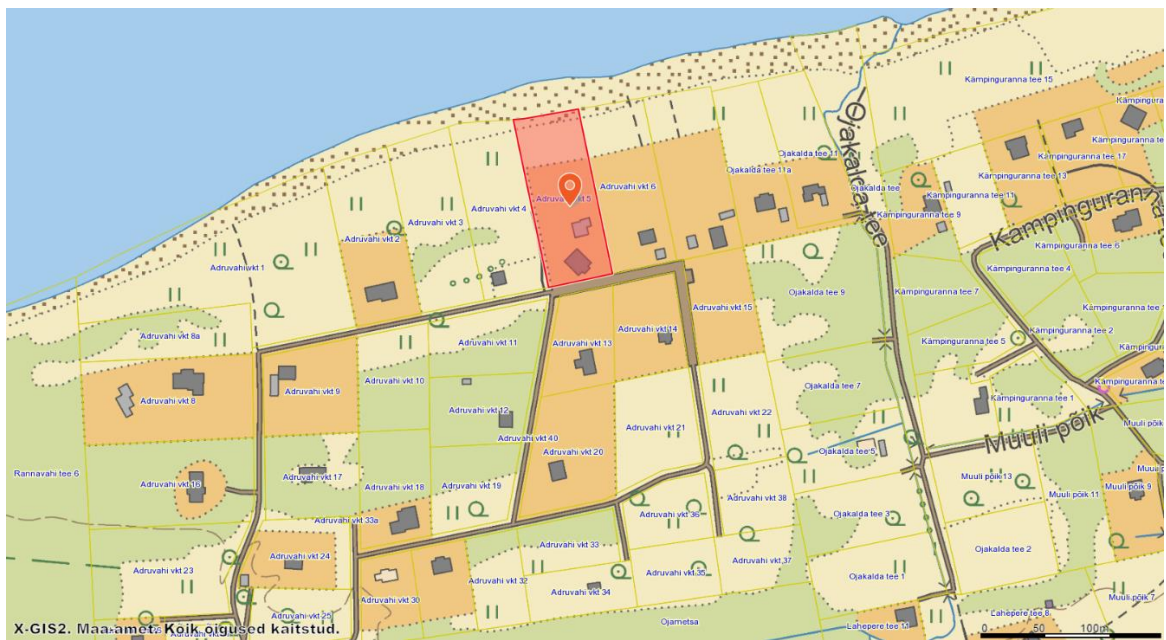
7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2.

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