

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 29.05.2022 nr 6-2/1385);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused katastriüksuse jagamiseks neljaks elamukrundiks ja igale elamukrundile ehitusõiguse ja -tingimuste määramiseks kuni nelja boksiga ridaelamu püstitamiseks; liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Planeeritav katastriüksus paikneb Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna tee (tee nr 11390) ja Laulasmaa - Lohusalu tee (tee nr 11395) vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 14148 m².

3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna tee ja Laulasmaa - Lohusalu tee kaitsevööndid;
- 3.2.2 Elektrimaakaabelliini ja sideehitise kaitsevööndid;
- 3.2.3 Puurkaevu PRK0011538 sanitarkaitsevöönd. Välja selgitada tegelik asukoht.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja kinnistu 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 ja ehitusõigus, ehitise ehituslikud tingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa krundi suurim summaarne hoonete ehitisealune pindala 20% krundi pindalast;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks ridaelamu ja üks abihoone;
- 5.2.3 Korruselisus: kuni kolm maapealset korrust ja üks maa-alune korrus;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 8 m.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Hoonete paigutus paralleelselt Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna teega;
- 5.3.2 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus;

5.4.2 Planeerida mänguväljaku ala.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs lahendada vastavalt Transpordiameti tingimustele;

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

5.5.3 Näha ette kergliiklusteed ja nende liitumised olemasolevate ja kavandavatega teedega.

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 Kanalisatsioon ja veevarustus lahendada liitumisega ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni trassidega.

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:

- Päästeametiga
- Transpordiametiga;
- 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, tugiplaani 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 paber kandjal ja digitaalselt CD-l; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline illustratsioon avaliku väljapaneku korraldamiseks;

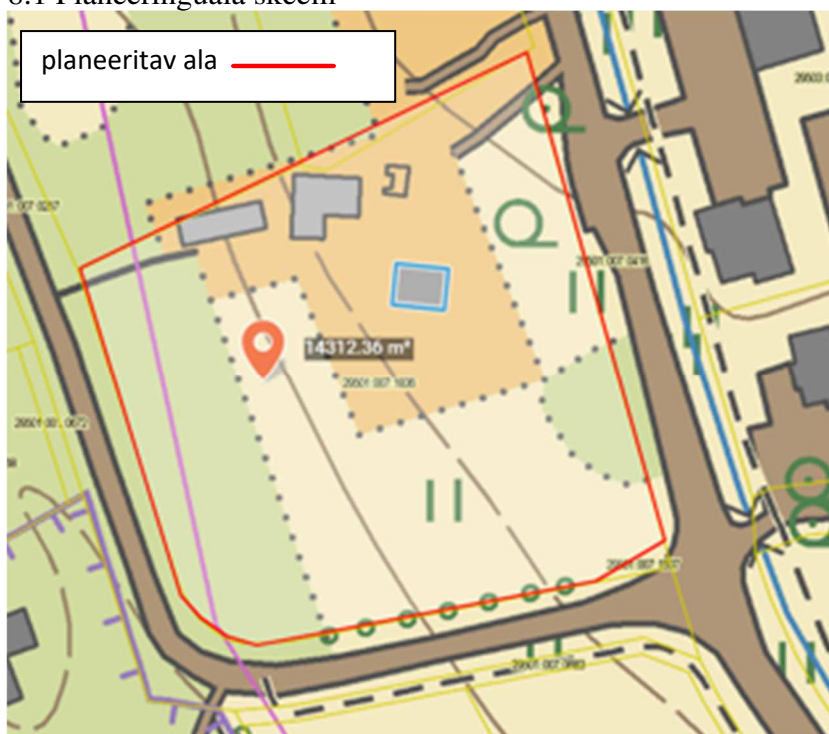
7.4 Planeeringulahenduse kehtestatud kihid vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisale 2;

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: Ado Pallase, nõunik