

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlused 22.09.2022 (registreeritud nr 6-2/2185) ja 25.05.2023 (registreeritud 6-2/1212);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Pihlaka (katastritunnus 29501:007:0693) ja Aasa (katastritunnus 29501:007:0695) katastriüksused asuvad Valkse külas Keila valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 5987 m².

3.2 Piirangud

Planeeritavale alale ulatub maaparandussüsteemi SILLA eesvoolu kraavikaitsevöönd ja veekaitsevöönd.

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

- 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 järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi suurim ehitiste alune pindala kuni 1100 m²;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks hoone;
- 5.2.3 Korruselisus kaks maapealset;
- 5.2.4 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 0–25°;
- 5.3.2 Anda soovituselised hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovituselised krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 2,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Põhijoonisel näidata lisanduv haljastus.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs olemasolevalt avalikult Karjaküla teelt algava ja ehitatava tee rajamisega Väljaotsa tee L3 (katastritunnus 43101:001:1049) transpordimaal;

5.5.2 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 Anda ettepanekud sade- ja drenaaživee kõrvaldamiseks kruntidelt, välistada 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 VK projekteerijal.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega;

6.2 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 kehtival 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;

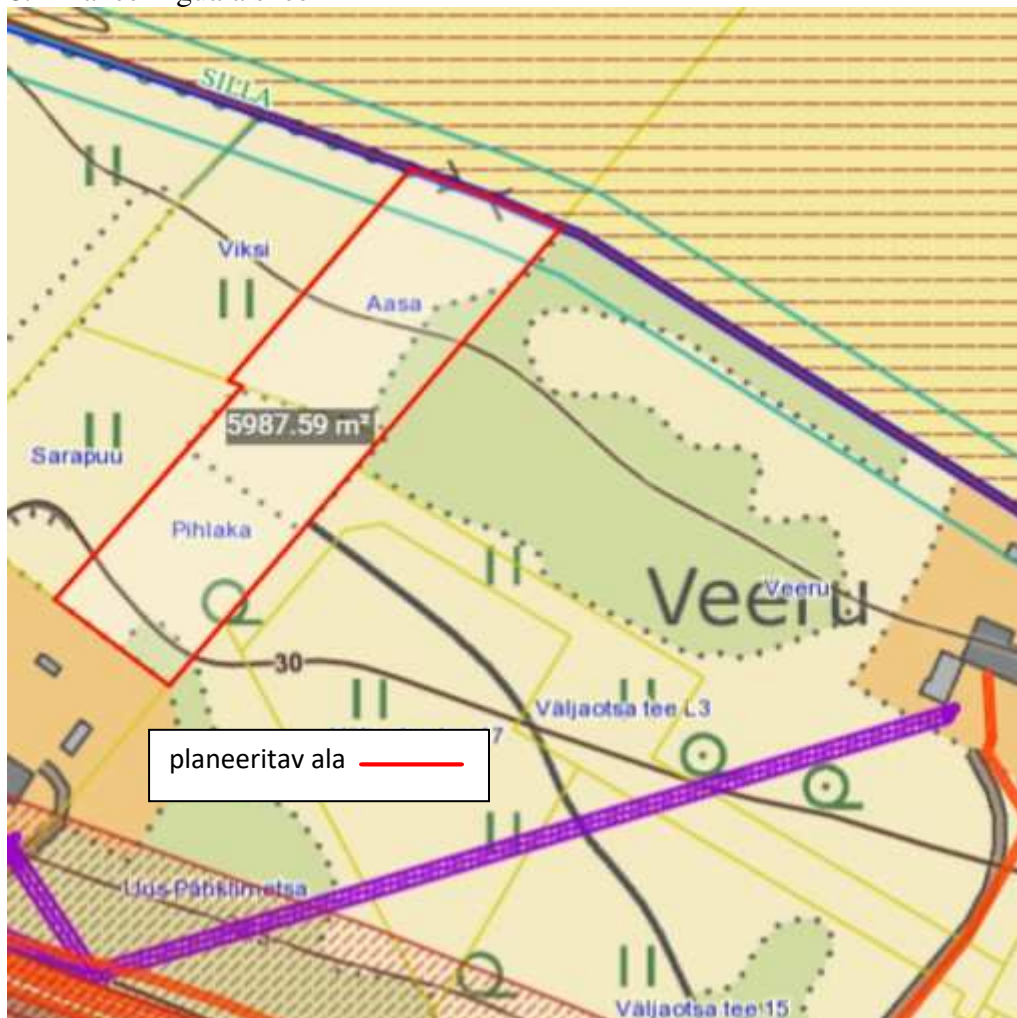
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta;

7.5 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 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik