

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 23.01.2023 (registreeritud nr 6-2/202);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on kaksikelamute püstitamiseks elamumaa kruntideks jagamine, virgestus- ja transpordimaaüksuste ning tehnilise taristu ehitamise tingimuste määratlemine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

- 3.1.1 Haapsalu mnt 77 // Raja katastriüksus (katastritunnus 29501:010:0005) asub Kulna külas, katastriüksuse praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 5,5 ha.
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala hajaasustusalal.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- 3.2.2 Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- 3.2.3 Sideehitiste kaitsevööndid.

### 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, 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 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000...1:20000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m<sup>2</sup>;
- 5.2.2 Moodustatavatele kruntidele juurdepääs vastavalt Transpordiameti seisukohale;
- 5.2.3 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks kaksikelamu ja kuni 2 abihoonet;
- 5.2.4 Korruselisus elamul kuni 2;
- 5.2.5 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m, abihoonel 6 m;
- 5.2.6 Krundi hoonete ehitisaluste pindade summa kuni 15% krundi pinnast.

### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga;
- 5.3.2 Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused lähtudes kehtiva Tammermaa II, Raja I ja Raja II 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 elamukruntidel 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 ühisveevärgi baasil.
- 5.6.5 Kanalisatsioon lahendada ühiskanalisatsiooni baasil.

## **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

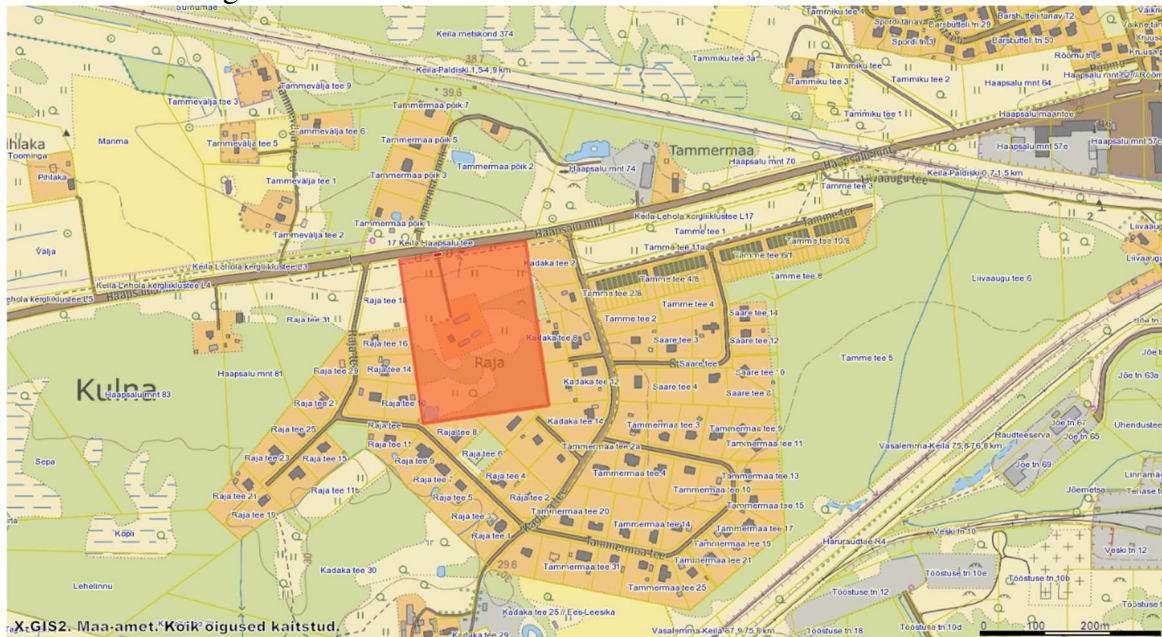
- 6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.
- 6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.
- 6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## **7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

- 7.1 Detailplaneering esitada planeerimiseaduses 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, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 ning vajadusel teede lõiked ja tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;
- 7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis;
- 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: Sven Liivak, nõunik