

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 24.10.2025 nr 6-2/1947);
- 1.4 Maa -ja Ruumiameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitsete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Lepalinnu katastriüksus (katastritunnus 29501:001:0427) asub Laokülas Paldiski-Padise tee (teeregistri nr 11174) ja Laoküla tee (teeregistri nr 11181) ristumiskoha vahetus läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 11,2 ha.

3.2 Piirangud

- 3.2.1 Elektriõhuliini alla 1 kV ja elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevööndid;
- 3.2.2 Maaparandussüsteem Põllküla, ÜP-162 ala;
- 3.2.3 Läänemere ranna piiranguvöönd;
- 3.2.4 Avalikest teedest tingitud kaitsevööndid;
- 3.2.5 Keila valla üldplaneeringu rohevõrgustiku tugiala.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 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 1:1000. 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 Suurim summaarne ehitisealune pindala elamumaa krundil kuni 600 m²;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil üks elamu ja kolm abihoonet;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 15–50°;
- 5.3.2 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;
- 5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda kõrghaljastuse säilitamise ettepanek.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs kavanda avalikult Paldiski-Padise teelt (teeregistri nr 11174) ja Laoküla teelt (teeregistri nr 11181) või Usterkivi teelt (teeregistri nr 2953760);

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843.

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 võrguvaldajatel;

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 puurkaevudega ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt kaasates VK insener.

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:

- Transpordiametiga
- Päästeametiga;
- Maa-ja Ruumiametiga;
- 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 kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:1000, 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 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- ja Ruumiameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik

planeeritav ala 