

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 02.03.2022 nr 6-2/468);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on kaasomandi lõpetamine ja krundi jagamine kaasomanike vahel, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine, kergliiklustee jaoks maa reserveerimine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht.

- 3.1.1 Lohusalu tee 101 katastriüksus (katastritunnus 29501:001:0221) asub Lohusalu külas Keila valla üldplaneeringu põhijoonisel 2A planeeringukohustusega alal, mille juhtotstarve on suvilakruntide maa;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus koos lähialaga 9779 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- 3.2.2 Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- 3.2.3 Puurkaevu PRK0014911 hooldusala.

### 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 1:2000.

#### 5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala 350 m<sup>2</sup>;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kuni kaks abihoonet;
- 5.2.3 Korruselisus kuni kaks maapealset korrust.

#### 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 15–45°;
- 5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitud krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia rajamine lubatud kõrgusega kuni 1,5 m.

#### 5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse terviklik lahendus;

5.4.2 Tagada planeeringualal kruntidel kõrghaljastuse säilimine.

#### 5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale lahendada kohalikult Kiviranna teelt ja Laulasmaa - Lohusalu teelt vastavalt Transpordiameti tingimustele 15.05.2023 nr 7.2-2/23/8819-2;

5.5.2 Planeerida transpordimaa krunt kergliiklustee rajamiseks Lohusalu teega külgneval krundi osal;

5.5.3 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 projekterija võrguvaldajatelt;

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkruntidele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.

### **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;
- 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 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;

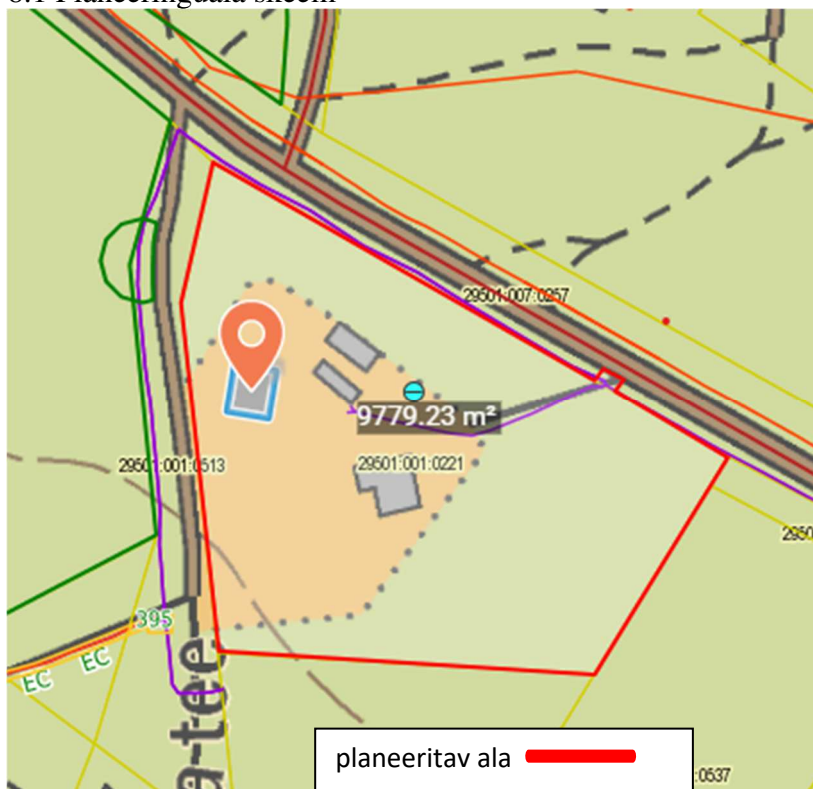
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks;

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 2 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik