

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 03.06.2019 nr 6-2/1488);
- 1.4 Keila Vallavalitsuse 07.06.2012 korraldusega nr 405 kehtestatud Rahuranna maaüksuse detailplaneering
- 1.5 Maa-ameti kaardiserver

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitustingimuste määramine ja kergliikluseks maa reserveerimine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritavad kinnistud asuvad Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Laulasmaa - Lohusalu tee (teeregistri nr 11395) ja Rahuranna tee (katastritunnus 29501:001:0593) vahelisel alal;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,65 ha;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstarve on suvilakruntide maa. Kinnistute praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa;
- 3.1.4 Kinnistutel puudub hoonestus. Kinnistud on kaetud kõrghaljastusega.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Riigimaantee T-11395 tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- 3.2.2 Elektri maakaabelliini LAULASMAA II:KEJ kaitsevöönd ja elektri õhuliini alla 1kV kaitsevöönd.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

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 kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“.
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:1000;
- 5.1.3 Anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas;
- 5.1.4 Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud;
- 5.1.5 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m²;
- 5.2.2 Arvestada kõrghaljastuse ja piirangute paiknemisega;
- 5.2.3 Elamumaa krundile on lubatud rajada üks elamu, kuni kaks abihoonet;
- 5.2.4. Suurim lubatud ehitisealune pind 300 m²;
- 5.2.5 Korruselisus elamul 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
- 5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 9 m ja abihoonel 5 m.

5.3 ARHITEKTUUR

- 5.3.1 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades naabruses olevate hoonetega;
- 5.3.2 Hoonete lubatud katusekalle 0–45°.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

- 5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 75%;
- 5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 TEED JA PARKIMINE

- 5.5.1 Planeerida juurdepääs krundile Rauranna teelt (katastritunnus 29501:001:0593) arvestades Rauranna maaüksuse detailplaneeringu lahendusega. Alternatiivina lahendada uus juurdepääs algusega Lepo Sumera teelt üldkasutatava maa L. Sumera tee 1 (katastritunnus 29501:001:0655) kaudu;
- 5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016;
- 5.5.3 Näha ette kruntide põhjapiiril ala kergliiklustee rajamise võimaldamiseks ja avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmiseks Lääne-Harju valla kasuks.

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 ja maantee kraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- 5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;
- 5.6.4 Veevarustus lahendada ühise puurkaevuga;
- 5.6.5 Kanalisatsioon lahendada lokaalsete sertifitseeritud kogumismahutitega.

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:
 - Põhja Päästkeskusega,
 - Maanteeametiga,
 - 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 koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

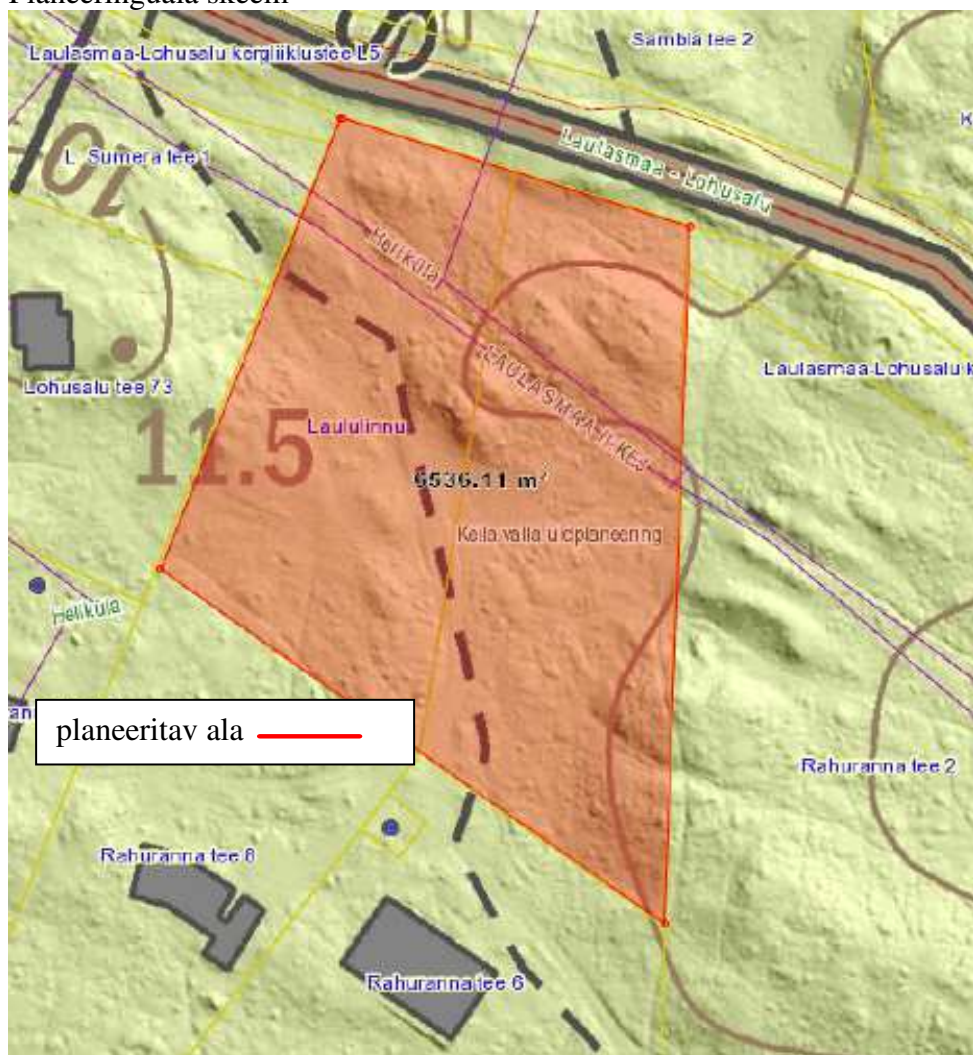
7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnoorkude plaan M 1:500, teede lõiked, tehnoorkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt: joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevate kihtidena etappide kaupa (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist.

Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostaja: Ado Pallase, nõunik