

VAELA KÜLA PÄRNA TEE 5 JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneering.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m²	KT number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Karla tee 2 // Pärna tee 14	6535 m ²	30401:001:1691	Üldkasutatav maa 100%
2	Karla tee T1 // Pärna tee T2	5205 m ²	30401:001:1688	Transpordimaa 100%
3	Pärna tee 5	17004 m ²	30401:001:1679	Elamumaa 100%
4	Karla tee 3	3012 m ²	30401:001:1678	Elamumaa 100%
5	Karla tee 1 // Pärna tee 16	3005 m ²	30401:001:1689	Elamumaa 100%
6	Pärna tee 18	1670 m ²	30401:001:1681	Elamumaa 100%
7	Karla	1403 m ²	30401:001:1677	Transpordimaa 100%

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Karla kinnistu detailplaneering (DP0134)

2. Detailplaneeringu eesmärk

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala jagamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti. Ridaelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ridaelamu kõrgusega kuni 9,0 m (abihooneid pole lubatud), maksimaalne korterite arv ühes ridaelamus on 4 ning ridaelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 800 m²/korter. Kortereid planeeringualal kokku kuni 29. Ridaelamute puhul arvestada minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse (näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht), haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeringu elluviimise käigus tuleb lisaks välja ehitada ka Opmani tee servas olev kergliiklustee (min laius 3 m) vastavalt Karla maaüksuse detailplaneeringule. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Planeeringu ajakava

Vastavalt 2024 sõlmitud kokkuleppele teostavad kõik osapooled mõistliku aja jooksul temale suunatud toimingud ja täidavad lepinguga endale täitmiseks võetud kohustusi, et detailplaneering kehtestada 1 aasta jooksul.

4. Detailplaneeringu koostamise korraldamine

- 4.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;
- 4.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;
- 4.3 detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikustamise (vajadusel ka avaliku arutelu) ning kehtestamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

5. Lähteseisukohtade koostamise alused

- 5.1 kehtivad õigusaktid
- 5.2 arengukavad ja -strateegiad
- 5.3 planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
- 5.4 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
- 5.5 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
- 5.6 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
- 5.7 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused
- 5.8 eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt
- 5.9 detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud).
- 5.10 Eesti standardid

6. Detailplaneeringu materjalide koostamise nõuded

- 6.1 Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;
- 6.2 Detailplaneeringu materjalide koostamisel lähtuda „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhendist“
- 6.3 Täiendavad tingimused:
 - 6.3.1 drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele. Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus; sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi;
 - 6.3.2 vee- ja kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
 - 6.3.3 küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;
 - 6.3.4 teed ja tänavad: Juurdepääs lahendada Opmani teelt (30501:001:0244), Pärna teelt (30401:001:1303) ja Magnoolia teelt (30501:001:0328);
 - 6.3.5 Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

7. Arvamuste küsimine

- 7.1 Planeering kooskõlastatakse (planeerimisseadus § 133 lg 1):
 - 7.1.1 Põhja päästkeskusega,
 - 7.1.2 Transpordiametiga.
- 7.2 Planeeringu kohta küsida arvamust (planeerimisseadus § 133 lg 1):
 - 7.2.1 planeeringust huvitatud isikult;
 - 7.2.2 planeeritavate tehnovõrkude valdajatega;
 - 7.2.3 vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

8. Läheseisukohtade kehtivus

8.1 Käesolevad läheseisukohad kehtivad 3 aastat.

8.2 Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kiili Vallavalitsusel õigus läheseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt