

KIILI ALEVIS JUSSINUKA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Jussinuka detailplaneering.

Asukoht:

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis.

Planeeringuala suurus on 40572 m².

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärk

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Jussinuka katastriüksuste jagamine neljaks äri- ja tootmismaa (ärimaa sihtotstarve vähemalt 70%) sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Moodustatavatele kruntidele tohib ehitada kaks kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 9,0 m. Pos. 2 ehitusõigus tankla ehitamiseks. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Ligipääsu planeerimisel arvestada Priidu (DP0207) detailplaneeringu lahendust. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Äri- ja tootmishoonest Kurna-Tuhala tee poole on lubatud parklate ja haljasalade rajamine, detailplaneeringus näha ette tingimused nende rajamiseks. Materjalide ladustamine ja hoidmine pole sellel alal lubatud. Materjalide ladustamine ja hoidmine, sh varjualused peavad jääma hoonete taha, so läänepoolsele alale. Planeeritud äritegevus peab olema suunatud ümbritsevale elukeskkonna teenindamiseks (nt kauplus, kohvik, juuksur jne). Kergliikluse lahenduse puhul arvestada Priidu ja Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute (DP0201) detailplaneeringuga. Peab olema tagatud ligipääs Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringuga rajatavatele elamutele. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Planeeringu ajakava

Planeerimisseaduse § 139 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Seega peab juba planeeringu algatamisel arvestama sellega, et planeerimismenetluse jaoks vajalike toimingute tegemine toimuks kindla kava alusel.

Toiming	Ajaskaala		
	I aasta	II aasta	III aasta

Detailplaneeringu algatamine	x		
Detailplaneeringu lahenduse koostamine	x	x	
Detailplaneeringu kooskõlastamine		x	x
Detailplaneeringu vastuvõtmine			x
Detailplaneeringu avalikustamine			x
Detailplaneeringu heakskiitmine			x
Detailplaneeringu kehtestamine			x

4. Lähteseisukohtade koostamise alused

- 4.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- 4.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- 4.3 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 4.4 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- 4.5 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
- 4.6 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- 4.7 muud standardid, määrused ja seadused;
- 4.8 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid;
- 4.9 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid;
- 4.10 piirkonna tehnovõrkude skeemid;
- 4.11 maaparandus- ja kuivendusprojektid;
- 4.12 tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused;
- 4.13 kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta;
- 4.14 detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistamine M 1:500. Joonisele kanda kõrghaljastus, insenerivõrgud, teed ja hooned min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire;
- 4.15 geoloogiline alusmaterjal: geoloogilisi uurimisi tehtud ei ole.

5. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

- 5.1 Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;
- 5.2 detailplaneeringuga lahendada või määrata:
 - 5.2.1 maa-ala kruntideks jagamine ja moodustatavatele kruntidele koha-aadresside ettepanekute tegemine;
 - 5.2.2 määrata krundi ehitusõigus vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil, hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus);
 - 5.2.3 seada ehitistele olulisemad arhitektuurinõuded;
 - 5.2.4 määrata hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundile ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatise;
 - 5.2.5 planeeringuga lahendada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt planeeritavale krundile;
 - 5.2.6 määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
 - 5.2.7 määrata keskkonnakaitse abinõud;
 - 5.2.8 määrata kujad;
 - 5.2.9 näidata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad;
 - 5.2.10 näidata sademevete ärajuhtimine;
 - 5.2.11 maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus; sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks

tagatud vee liikumine läbi teetammi; lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist;

5.2.12 määrata servituutide vajadus;

5.2.13 määrata planeeringualal muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus;

5.2.14 seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

6. Insenerivõrgud ja teed

6.1 Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teada olevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted:

6.1.1 veevarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

6.1.2 kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

6.1.3 sademevesi: anda sademeveete ärajuhtimise lahendus;

6.1.4 tuletõrjevesi: anda tuletõrje veevarustuse lahendus;

6.1.5 elektrivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

6.1.6 sidevarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

6.1.7 küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;

6.1.8 teed ja tänavad: juurdepääs planeeringualale läbi Priidu kinnistu (lahendatud Priidu kinnistu detailplaneeringuga). Kergliikluse lahenduse puhul arvestada Priidu ja Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute (DP0201) detailplaneeringuga. Ligipääs planeeringualale peab olema tagatud ka läbi Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute (DP0201) detailplaneeringu. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata teedeehituse ala spetsialist;

6.1.9 drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.

7. Planeeringu seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.

8. Arvamuste küsimine

8.1 Planeeringu koostajastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):

8.1.1 Põhja päästkeskusega,

8.1.2 Põllumajandus- ja toiduametiga,

8.1.3 Transpordiametiga,

8.1.4 Terviseametiga.

8.2 Planeeringu kohta küsida arvamust (planeerimisseadus § 133 lg 1):

8.2.1 planeeringust huvitatud isikult;

8.2.2 planeeritavate tehnovõrkude valdajatega;

8.2.3 vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

Seletuskirja lisada koondtabel allkirjastatuna planeeringu koostaja poolt, mis vormistada vastavalt Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1) lisale nr 3.

9. Detailplaneeringu koosseis

9.1 Detailplaneeringu koosseis esitada (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded):

9.1.1 tekstiosa:

- tiitelleht;

- sisukord;
- täpsustatud ajaskaala (detailplaneeringu elluviimise etapilisus);
- seletuskiri (seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused).

9.1.2 joonised:

- situatsiooniskeem;
- tugiplaan;
- planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs;
- põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus;

9.1.3 detailplaneeringu lisad (vastavalt planeerimisseadusele § 3 lg 4).

10. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering palume esitada vallale paber kandjal ning digitaalselt vastavalt vormistamise nõuetele § 20 ja §21.

10.1 Detailplaneeringu kaust sisaldab:

- Seletuskiri
- Joonised
- Tehnilised tingimused
- Kooskõlastused

10.2 Lisade kaust sisaldab:

- Menetlusdokumendid
- Koostatud uuringud

10.3 Elektroonilised dokumendid esitatakse (digitaalselt allkirjastatud planeeringu koostaja ja huvitatud isiku poolt) järgmistes failivormingutes: tekstiosa *.odt, *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina; joonised *.dwg failina, koordineeritult L-EST süsteemis ja selle tuletis *.pdf failina.

Failide nimekuju näide: *1_Jussinuka_dp_seletuskiri_10_01_18.pdf*

10.3.1 Tiitellehed eraldi failidena.

10.3.2 Digitaalsed kaustad:

1. Seletuskiri. Alamkaustad doc ja pdf.
2. Joonised. Alamkaustad dwg ja pdf.
3. Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud
4. Kooskõlastused
5. Menetlusdokumendid

11. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering esitada allkirjastatult Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks pärast arvamuste küsimist paber kandjal 2 (kahes) eksemplaris (originaal) A4 formaadis ning digitaalselt 1 (ühes) eksemplaris dwg ja pdf formaadis.

12. Detailplaneeringu koostamise korraldamine

12.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

12.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;

12.3 detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikustamise (vajadusel ka avaliku arutelu) ning kehtestamise korraldab Kiili Vallavolikogu.

13. Läheseisukohtade kehtivus

13.1 Käesolevad läheseisukohad kehtivad 2 aastat.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt