

VAELA KÜLAS VAELA TEE 41 DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355).

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Vaela külas.

Planeeringuala suurus on 6293 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Vaela tee 41	6293 m ²	30401:001:0509	elamumaa 100%

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärk

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Vaela tee 41 (30401:001:0509) kinnistu jagamine ja uutele moodustatavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine. Pos. nr 1 kinnistule tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise paariselamu (kahe korteriga elamu) kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m². Pos. nr 1 kinnistu min suurus peab olema 3000 m². Pos. nr 2 kinnistule tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m². Pos. nr 2 kinnistu min suurus peab olema 2000 m². Igasugune ehitustegevus detailplaneeringu alal ei saa toimuda enne kui pole sõlmitud ligipääsuservituut pos. 1 kasuks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

Käesolev detailplaneering ei sisalda 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 ehitisealne 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 sademeveete 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;
- 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** tuletõrjeverk: 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 olemasolev – Vaela teelt;
- 6.1.9** drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse vajadusel 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 kooskõlastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):
- 8.1.1** Põhja päästkeskusega,
- 8.1.2** Transpordiametiga,
- 8.1.3** Muinsuskaitseametiga.
- 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_Vaela_tee_41_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. Lähteseisukohtade kehtivus

13.1 Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt