

LÄHTSE KÜLAS TUULETOA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneering.

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 6,23 ha.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Tuuletoa	6,23 ha	30401:003:0229	Maatulundusmaa 100%

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärk

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lähtse külas Tuuletoa (30401:003:0229) kinnistu jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 8 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m²) ja kuni 8 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m²). Lisaks elamumaadele moodustatakse ka planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade kinnistud ja üldkasutatavate alade kinnistud.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise paariselamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning paariskrundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Transpordimaa, kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed, min laius peab olema vähemalt 17,0 m (planeeritavate sõiduteede katte laius vähemalt 5 m ja kõnniteede katte min laius 2 m). Juurdepääs lahendada 11115 Kurna-Tuhala teelt kuhu kavandada ristumiskoht vahemikus km 8,735-8,815. Juhul kui nähakse ette ligipääs läbi Voore tänava peab esitama lahendus Voore tänava ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikule ja Saare tänavale. Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269). Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269).

Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeringuala üldkasutatav ala peab olema ühendavaks lüliks Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) üldkasutatava ala (Saare tn 10, kt 30401:001:1287) ja Vanatoa I detailplaneeringu (DP0101) üldkasutatava ala (Suure-Sahkari tee 2, kt 30501:001:0161). Üldkasutatavate alade ühendamisel ette näha ülekäigukoht 11115 Kurna-Tuhala tee.

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt. Lähtse külas Tuuletoa kinnistu 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

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, insenervõrgud, 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 rajatisi;
- 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;
- 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;
- 5.2.15 planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt. Maastikuarhitekti ülesandeks on koostada juhised hea avaliku ruumi loomiseks, vajadusel juhised ka üksikelamute alale. Planeeringuala üldkasutatav ala peab olema ühendavaks lüliks Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) üldkasutatava ala (Saare tn 10, kt 30401:001:1287) ja Vanatoa I detailplaneeringu (DP0101) üldkasutatava ala (Suure-Sahkari tee 2, kt 30501:001:0161). Üldkasutatavate alade ühendamisel ette näha ülekäigukoht 11115 Kurna-Tuhala teele.

6. Insenervõrgud 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 sademevete 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 lahendada 11115 Kurna-Tuhala teelt kuhu kavandada ristumiskoht vahemikus km 8,735-8,815. Vajadusel anda lahendus Voore tänava ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikust koos Saare tänavaga. Juhul kui nähakse ette ligipääs läbi Voore

täna peab esitama lahendus Voore täna ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikule ja Saare tänavale. Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269). 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 kooskõlastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):

8.1.1 Põhja päästkeskusega,

8.1.2 Transpordiametiga,

8.1.3 Terviseametiga,

8.1.4 Põllumajandus- ja Toiduametiga,

8.1.5 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

Detailplaneering koostada vastavalt „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhendis“ esitatud juhistele. Juhul kui juhend erineb detailplaneeringu eesmärgist võetakse aluseks algatamise korralduses esitatud detailplaneeringu eesmärgi kirjeldus.

10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks

Detailplaneering esitada Kiili Vallavalitsusele vastavalt „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise nõuetele“ (Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5).

11. Detailplaneeringu koostamise korraldamine

11.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

11.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;

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

12. Lähteseisukohtade kehtivus

12.1 Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt