

NABALA KÜLAS NABALA MÕIS JA MÕISATALU MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING



ASUKOHT: Nabala mõis ja Mõisatalu, Nabala küla, Kiili vald, Harju maakond

TELLIJA: Kiili Vallavalitsus

Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401

E-mail: info@kiilivald.ee

Tel: 6790260

DP KOOSTAJA: Paabor Projekt OÜ

Aadress: Malli tn 3, Lombi küla, Tartu vald, Tartu maakond

Pr. Juht: Gerly Toomeoja

Arhitekt tase: volitatud maastikuarhitekt tase 7

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Tel: 5358 6223

TÖÖ NR: 24-03

HUVITATUD ISIK: Maie Matšenas

SISUKORD

1.	Planeeringuala ülevaade.....	3
2.	Kontaktvööndi analüüs	4
3.	Planeeringulahendus	4
3.1	Krundijaotus	4
3.2	Hoonestusala	4
3.3	Krundi soovitud ehitusõigus.....	4
3.4	Liikluslahenduse skeem ning parkimise lahendus	5
3.5	Haljastuse lahendus	5
3.6	Tehnovõrkude lahendus.....	5
3.6.1	Olemasolev	5
3.6.2	Planeeritud.....	5
4	Üldplaneeringule vastavus ja põhjendused	5

1. Planeeringuala ülevaade

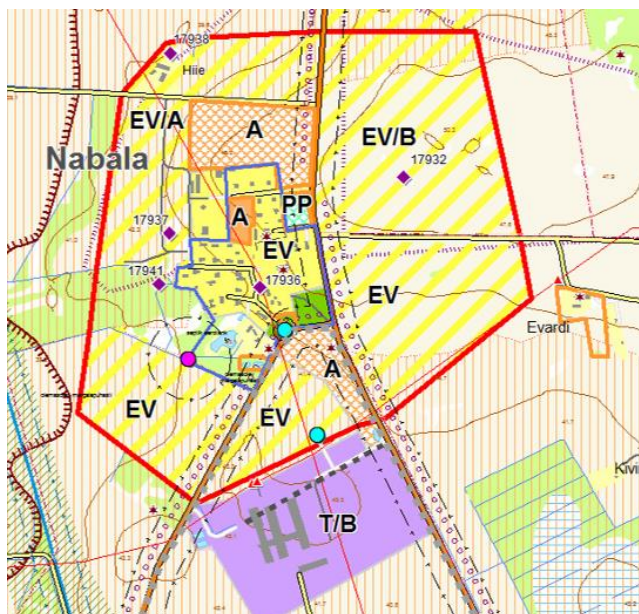
Planeeritav ala asub Kiili vallas Nabala külas. Planeeringualasse kuuluvad Nabala mõis (30401:003:0240) ja Mõisatalu (30401:003:0021) katastriüksused. Nabala mõis katastriüksuse pindala on 14 433 m² ja sihtotstarbeks on elamumaa 100%. Mõisatalu katastriüksuse pindala on 6521 m² ning selle sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Kinnitatud teated mõisa asumisest Nabala külas räägivad aastast 1475.

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole
- Elektri madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole
- Elektriõhuliini 1-20 kV kaitsevöönd 10 m kummalegi poole
- Ühisveetorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole
- Ühiskanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole
- Avalikult kasutatava tee (11115 Kurna-Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m kummalegi poole
- Avalikult kasutatava tee (11151 Tõdva-Nabala tee) kaitsevöönd 30 m kummalegi poole
- Kinnismälestise (Kultusekivi) kaitsevöönd $r = 50$ m

Kehtiva üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala väikeelamumaa maa-alal ja osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal. Koostamisel oleva üldplaneeringu järgselt asub Nabala mõis katastriüksus väike-elamu maa alal ja Mõisatalu katastriüksus ärimaa juhtotstarbega alal.



Skeem 1. Kehtiv üldplaneering

Nabala mõis katastriüksus on hoonestatud ja sellel asub hetkel mõisa hoone ja 3 abihoonet (abihoon, kuur, kasvuhoone). Mõisatalu katastriüksus ei ole hoonestatud, kuid alustatud on tenniseväljaku ja kroketiplatsi ehitusega.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringualaga piirnevad transpordimaa, elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Lähialal asuvad peamiselt üksikelamud ning kaks korterelamut. Nabala küla tiheasustusalas on ka kolm ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksust millel pole hoonestust. Planeeringuala omab head ühendust teedevõrguga ning sellel on hea juurdepääs sõiduteedelt kolmest küljest – peamine juurdepääs on riigiteelt 11115 Kurna-Tuhala tee, lisaks on mahasõit rajatud Mõisatalu katastriüksuse lõunapiirile riigiteelt 11151 Tõdva-Nabala tee ning kolmas mahasõit on munitsipaalomandis olevalt Pääsukese teelt planeeringuala läänepiiril.

Nabala küla tiheasustusalal pole peale Külakeskuse katastriüksusel asuva mänguväljaku ja Kuldnoka tee 1 palliplatsi rohkem vaba aja veetmise võimalusi. Detailplaneeringu järgselt on plaanis parandada piirkonna aktiivse vaba aja veetmise võimalusi tenniseväljaku ja kroketiplatsi rajamisega.

3. Planeeringulahendus

3.1 Krundijaotus

Detailplaneeringuga ei kavandata katastriüksuste jagamist. Olemasolevaid piire ei muudeta.

3.2 Hoonestusala

Hoonestusala määratakse Nabala mõis katastriüksusele. Riigitee poolt on hoonestusala planeeritud teekatte piirist 30 m kaugusele, põhja poolt Nabala kergliiklustee katastriüksusega piirnevas küljes 2 m ning ülejäänud osas 4 m kaugusele katastriüksuse piirist. Mõisatalu katastriüksusele hoonestust ei planeerita ja hoonestusala ei määrata.

3.3 Krundi soovitud ehitusõigus

Pos nr	Pos 1	Pos 2
krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	elamumaa	ärimaa
hoonete suurim lubatud arv krundil	11	2
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	950 m ² *	150 m ²
hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoonel 11,3 m (olemasoleva mõisahoonet kõrgus), abihoonetel 4,5 m	Tribüünil 7 m, abihoonetel 4,5 m

*Millest planeeritud hoonete ja juurdeehitiste maht ca 280 m².

Krundile Pos 1 planeeritakse rajada juurde 7 abihoonet (majandushoone 2 tk, kasvahoone, paviljon 2 tk, prügikastide ja kompostikastide varjualune, lehtla) ning laiendada olemasolevat abihoonet, mis asub mõisast põhja suunas. Lisaks on planeeritud maastikukujunduse põhiprojekti alusel rajada mitmeid väikevorme/elemente nagu näiteks dekoratiivne basseini, rosaarium, tarbeaed, võreseinu, varikäik, grillala jms. Krundile Pos 2 (ja osaliselt ka krundile Pos 1) planeeritakse rajada kroketiplats ja tenniseväljak ning 2 hoonet (tribüün koos abihoonega ning eraldi abihoonet). Krundil Pos 2 saab rentida tenniseväljakut, kroketiplatsi ja vajalikku varustust nii hobikorras mängimiseks kui ka saab seal võistlusi korraldada. Hoonete eskiislahendused on esitatud lisades.

3.4 Liikluslahenduse skeem ning parkimise lahendus

Planeeringualale on kolm olemasolevat juurdepääsu - riigiteelt 11115 Kurna-Tuhala tee, riigiteelt 11151 Tõdva-Nabala tee ning munitsipaalomandis olevalt Pääsukese teelt. Planeeritud on säilitada mahasõidud riigiteedelt, rekonstrueerida Pääsukese tee mahasõit ja juurdepääsutee ning rajada Pääsukese tee katastriüksuselt planeeringuala loodeosasse üks lisanduv juurdepääsutee.

Planeeritud on rajada planeeringualale 3 parkimisala (Pos 1 kaks parkimisala ja Pos 2 krundile 1), milles on kokku 18 parkimiskohta.

3.5 Haljastuse lahendus

Maastikukujunduse põhiprojekti on koostanud ettevõtte OÜ Kivisilla, projekti tunnus 2822, töö nr 28-22, kuupäev 07.02.2023.

3.6 Tehnovõrkude lahendus

3.6.1 Olemasolev

Nabala mõisa katastriüksusel on olemasolevad ühendused elektrivõrguga, sidevõrguga ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga. Lisaks on krocketiplatsi ja tenniseväljaku alla paigaldatud drenaaž, et oleks võimalik rajada kunstmuruväljakud. Olemasolevad ühendused säilivad ja neid ei ole planeeritud likvideerida ega rekonstrueerida.

3.6.2 Planeeritud

Planeeritud ei ole uusi ühendusi elektri-, side ega ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga. Planeeritud on planeeringuala siseselt rajada välisvalgustust õueala hubasemaks ja turvalisemaks muutmiseks..

4 Üldplaneeringule vastavus ja põhjendused

Kehtiv üldplaneering lubab väikeelamumaa rajada kuni 3 abihoonet, antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal muuta suurimat lubatud hoonete arvu 10-ni. Nabala mõis ei ole klassikalises mõttes ühepereelamu vaid mõisakompleks, seega vajab mõisale kohaselt abihooneid vastavalt mõisamajandamise vajadusele. Planeeritud hooned on ehitisealuselt pinnalt 8-69 m², seega ei ole tegemist suurte hoonetega. Planeeritud hoonete ja rajatiste ning väikevormide/elementide rajamine on põhjendatud ning üldtulemus on harmooniline ja kooskõlas mõisa hoonega. Planeeringulahenduse elluviimisel tõstetakse Nabala mõisa populaarsust külastajate seas ning lisanduvad renditavad krocketi ja tenniseväljakud annavad lisandväärtust aktiivse vaba aja veetmise näol nii külastajatele kui ka piirkonna elanikele.