Lisa 5

Kiili Vallavolikogu

xx.xx.2026 otsuse nr xx juurde

**NABALA KÜLA NABALA MÕISA**

**DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

# Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Nabala küla Nabala mõisa detailplaneering (DP0384).

Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

* Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 20954,0 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m² | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
| 1 | Nabala mõis | 14433.0 | 30401:003:0240 | Elamumaa 100% |
| 2 | Mõisatalu | 6521.0 | 30401:003:0021 | Maatulundusmaa 100% |

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

# Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Nabala külas Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksustele (30401:003:0240 ja 30401:003:0021) ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga olemasolevaid kinnistu piire ei muudeta.

Nabala mõisa krundile antakse ehitusõigus kuni 12 hoone ehitamiseks. Põhihoone (mõisa) kõrgus kuni 12 m ja abihoonetel lubatud kõrgus kuni 5 m (kuni 2 korrust). Nabala mõisa krundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 1100 m2. Vastavalt taotlusele planeeritakse Nabala mõisa krundile rajada juurde mitu abihoonet (majandushoone 2 tk, kasvuhoone, 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 bassein, rosaarium, tarbeaed, võreseinu, varikäik, grillala jms.

Mõisatalu krundile antakse ehitusõigus kuni 3 hoone ehitamiseks. Rajatava tribüüni kõrgus tohib olla kuni 7 m ja abihoonetel on lubatud kõrgus kuni 5 m (kuni 2 korrust). Mõisatalu krundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m2. Mõisatalu (ja osaliselt ka Nabala mõisa krundile) tohib rajada kroketiplatsi ja tenniseväljaku ning tribüüni koos abihoonega. Planeeritavat tenniseväljakut, kroketiplatsi ja vajalikku varustust soovitakse välja rentida nii hobikorras mängimiseks kui ka võistluste korraldamiseks.

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate kruntide piires.

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt ja vajadusel maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

Nabala küla Nabala mõisa detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva otsuse lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

# 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 |

Tabel 2: Detailplaneeringu ajakava.

# Lähteseisukohtade koostamise alused

1. kehtivad õigusaktid
2. arengukavad ja -strateegiad
3. planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
5. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused
8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt
9. detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud).
10. Eesti standardid

# Detailplaneeringu materjalide koostamise nõuded

1. Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;
2. Detailplaneeringu materjalide koostamisel lähtuda „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhendist“
3. Täiendavad tingimused:
   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. Vajadusel kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist;
   2. vee- ja kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja ja keskkonnasäästlikele tingimustele;
   3. küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;
   4. teed ja tänavad: Juurdepääs lahendada kas Pääsukese Teelt, 11151 Tõdva-Nabala teelt või 11115 Kurna-Tuhala teelt. Vajadusel kaasata teedespetsialist;
   5. planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt. Esitada kvaliteetse avaliku ruumi loomise põhimõtted. Koostatakse säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamise ja loomise (ruumiloome) põhimõtted ja suunised eesmärgiga muuta olemasolev elukeskkond pikas vaates võimalikult paljudele paremaks. Avaliku ruumi osa on loodavad üldkasutatavad alad ja tänavate maa-alad.

# Arvamuste küsimine

Planeering kooskõlastatakse (planeerimisseadus § 133 lg 1):

1. Põhja päästekeskusega;
2. Transpordiametiga;
3. Muinsuskaitseametiga.

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

1. planeeringust huvitatud isikult;
2. planeeritavate tehnovõrkude valdajatega;
3. vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

# Lähteseisukohtade kehtivus

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 3 aastat. Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kiili Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt