

LÄHTSE KÜLAS TUULETOA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering.

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 10,7 ha.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Hansu	5,00 ha	30401:001:0369	Maatulundusmaa 100%
2	Aidamehe	4,00 ha	30401:001:1166	Maatulundusmaa 100%
3	Vaela tee 59	16892 m ²	30501:001:0607	Maatulundusmaa 100%

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärk

Eesmärk:

Detailplaneeringu 1. koostamise eesmärgiks on Vaela külas Hansu (30401:001:0369), Aidamehe (30401:001:1166) ja Vaela tee 59 (30401:001:2019) kinnistute jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse min 1 äri- ja tootmismaa krunt ja min 1 transpordimaa krunt. Äri- ja tootmismaa krundile tohib ehitada min ühe kuni kolmekorruselise hoone kõrgusega kuni 20,0 m ning krundi suurim ehitisealune pind kuni 50 000 m². Äri- ja tootmismaa hoonestustihedus kuni 1,23 ja krundi täisehituse protsent kuni 61%. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala. Kruntide arv ja suurus võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus (kruntide arvu suurenemisel ehitusõigus ei suurene). Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Arendajal tuleb esitada vähemalt 3 alternatiivset piisavalt erinevat eskiislahendust. Kiili vald ja Huvitatud isik moodustatavad komisjoni eskiislahenduste arutamiseks ja asukohta paremini sobiva eskiisi leidmiseks. Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada häiringut põhjustava objekti territooriumile.

Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt. Täpsem lahendus on esitatud punktis 3.3.5 (Ristumine riigiteega nr 11502 Kurna tee).

Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on välja ehitada ringristmik vastavalt eelpool mainitud Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile. Moodustatavad transpordimaa kinnistud kuhu planeeritakse uued sõidu- ja kõnniteed min laius peab olema 20,0 m (planeeritavate sõiduteede min laius 7 m ja kõnniteede min laius 2 m). Planeeringuga tuleb tagada ligipääs Ringi (30401:001:1511) kinnistule.

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 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. Detailplaneeringu koostamise korraldamine

- 4.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;
- 4.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;
- 4.3 detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikustamise (vajadusel ka avaliku arutelu) ning kehtestamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

5. Lähteseisukohtade koostamise alused

- 5.1 kehtivad õigusaktid
- 5.2 arengukavad ja -strateegiad
- 5.3 planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
- 5.4 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
- 5.5 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
- 5.6 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
- 5.7 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused
- 5.8 eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt
- 5.9 detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud).

5.10 Eesti standardid

6. Detailplaneeringu koostamise nõuded

6.1 Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;

6.2 Detailplaneeringu materjalide koostamisel lähtuda „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhendist“

6.3 Täiendavad tingimused:

6.3.1 Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Arendajal tuleb esitada vähemalt 3 alternatiivset piisavalt erinevat eskiislahendust. Kiili vald ja Huvitatud isik moodustatavad komisjoni eskiislahenduste arutamiseks ja asukohta paremini sobiva eskiisi leidmiseks. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

6.3.2 Läbi viia mürauuringud nii liiklusrumade, kui ka tööstusruumade kohta ning arvestada ka helirõhutasemeid ja ehitusruumade tasemeid vastavalt seadustes toodud normidele.

6.3.3 drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus ja detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist;

6.3.4 vee- ja kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja selgitada kas kavandatavateks tegevusteks on piirkonnas piisavalt põhjaveevaru;

6.3.5 kütte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;

6.3.6 teed ja tänavad: Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt. Täpsem lahendus on esitatud punktis 3.3.5 (Ristumine riigiteega nr 11502 Kurna tee). Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on välja ehitada ringristmik vastavalt eelpool mainitud Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile. Moodustatavad transpordimaa kinnistud kuhu planeeritakse uued sõidu- ja kõnniteed min laius peab olema 20,0 m (planeeritavate sõiduteede min laius 7 m ja kõnniteede min laius 2 m). Planeeringuga tuleb tagada ligipääs Ringi (30401:001:1511) kinnistule. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata teedeehituse ala spetsialist.

7. Arvamuste küsimine

7.1 Planeering kooskõlastatakse (planeerimisseadus § 133 lg 1):

7.1.1 Põhja päästkeskusega,

7.1.2 Terviseametiga,

7.1.3 Transpordiametiga,

7.1.4 Põllumajandus- ja Toiduametiga,

7.1.5 Muinsuskaitseametiga,

7.1.6 Rae vallavalitsusega.

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

7.2.1 planeeringust huvitatud isikut;

7.2.2 planeeritavate tehnovõrkude valdajatega;

7.2.3 vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

8. Lähteseisukohtade kehtivus

8.1 Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt