

***Vaela küla Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 katastriüksuste detailplaneeringu
eskiis algatamise taotluse juurde***

1. Eskiisi seletuskiri
2. Eskiislahendus, M 1:500
3. Illustratsioonid kontseptsiooni kirjeldamiseks

Seletuskiri

Sissejuhatus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Kiili vallas, Vaela külas ja jääb riigimaantee põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee vahelisele alale.

Planeeringualasse jäävad järgmised katastriüksused:

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu pindala	Sihtotstarve
Aidamehe	30401:001:1166	4,00 ha	Maatulundusmaa 100%
Hansu	30401:001:0369	5,00 ha	Maatulundusmaa 100%
Vaela tee 59	30401:001:2019	16 912 m ²	Maatulundusmaa 100%

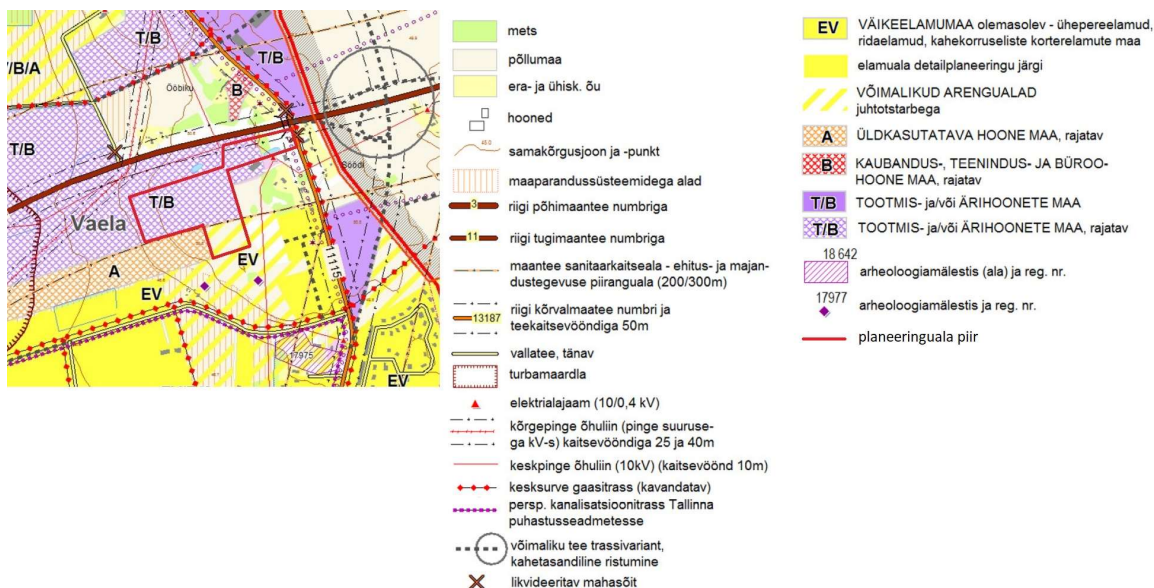
Olemasolev olukord

Planeeringualas olevad katastriüksused on hoonestamata ja valdavas osas lagedad ja haritavad põllumaad, Vaela tee 59 katastriüksus on osaliselt võsastunud, krundi lõunaosas asub võsasse mattunud ja kinnikasvanud tiik.

Planeeringuala ei jää ühegi varemkehtestatud ega hetkel menetluses oleva detailplaneeringu alale.

Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala jääb Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud *Kiili valla üldplaneeringu* alale. Üldplaneeringu kaardi järgi jääb planeeringuala valdavas osas *T/B-rajatavale tootmis- ja/või ärihoonete maale*, Hansu katastriüksuse lõunaosas *EV-väikeelamumaa* (ühepereelamud, ridaelamud, korterelamud) *juhtotstarbega võimalikule arengualale* (vt Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõtte kehtivast *Kiili valla üldplaneeringu* kaardist.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 2.2.4.3 seab tingimused T- tootismaade planeerimiseks:

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

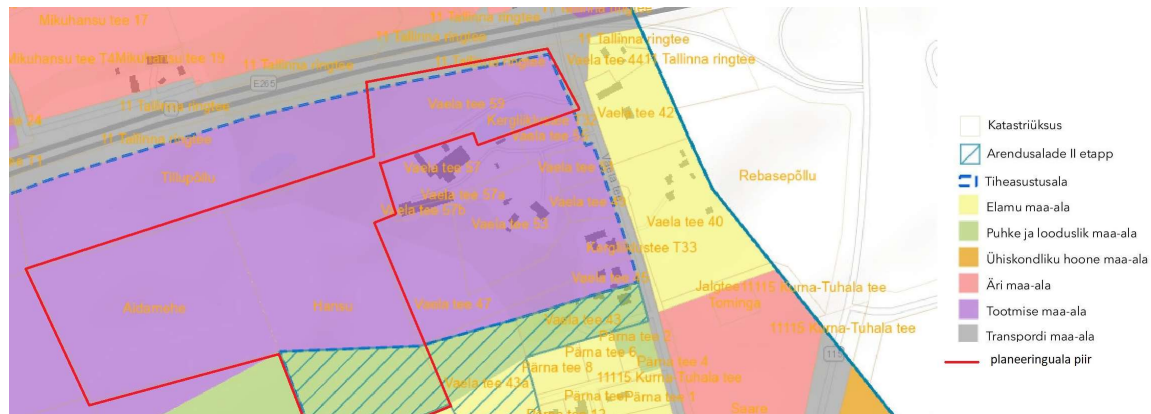
Üldplaneeringu seletuskiri ptk 2.2.4.3 seab tingimused B- kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa planeerimiseks:

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.
- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla.
- Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Koostatava detailplaneeringu eskiis muudab kehtivat *Kiili valla üldplaneeringut*, nähes *Hansu katastriüksuse lõunaosas maakasutuse juhtotstarbeks EV-väikeelamumaa asemel T/B- tootmis- ja ärimaa sihtotstarbe.*

Koostatav üldplaneering

Koostatava *Kiili valla üldplaneeringu* järgi jääb planeeringuala *hajaasustusalal* paiknevale *tootmise maa-alale*, *Hansu katastriüksuse lõunapoolses osas arendusalade II etappi* määratud *puhke- ja looduslikule maa-alale* (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte koostatavast *Kiili valla üldplaneeringu* kaardirakendusest (seisuga 05.12.2022).

Vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirjale ptk 3.5.2 on tootmise maa-alal lubatud *erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad ehitised.*

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.5.4 alusel on puhke ja looduslik maa-ala *peamiselt puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga. Täiendavalt on lubatud avalikes huvides puhke ja looduslikku maa-ala teenindavad hooned, kui need toetavad ala eesmärgipärast kasutamist.* Tingimuseks on seatud kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

Arendusalade II etapp on määratud eelkõige eluhoonete kavandamiseks. Arendusalade II etapi alad on määratud asukohtadesse, mis jäävad täna hoonestatud ning vajaliku infrastruktuuriga kaetud aladest kaugemale, looduslikult või tehniliselt keerulistesse asukohtadesse või on tegu aladega, mis ei moodusta ülejäänud asustusega ühtset sidustatud struktuuri.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 3.5.2 seab tingimused äri- ja tootmisalade kavandamiseks:

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamise asemel.
- Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised.
- 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 eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, ja juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.
- Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab.
- Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.
- Suure reostuskoormusega või spetsiifiliste reoainete emissiooniga ettevõtete puhul tuleb vajadusel rakendada lokaalset eelpuhastust, mis tagab ühiskanaliseerimise juhitava vee nõuetekohasuse.
- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnanõuete või kompleksloa kohustuseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnanõuete kohustusega ettevõtte ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õigusakti kohast õhusaasteluba.
- Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70%.
- Hoonete max kõrgust üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga.
- Vähemalt 15% planeeritavast maa-alast on kohustuslik kavandada kõrghaljastusena.

Käesoleva detailplaneeringu eskiis on kooskõlas koostatava *Kiili valla üldplaneeringuga*.

Detailplaneeringu eesmärk ja planeeringuga kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk on üldplaneeringu järgse valla arengu realiseerimine. Eskiisiga kavandatakse *Aidamehe, Hansu* ja *Vaela tee 59* katastriüksuste piiride muutmist eesmärgiga rajada uutele äri-tootmismaa kruntidele kaasaegne ja ainulaadne äri- ja tööstuspark. Planeeritava tegevuse kontseptsioon näeb alale ette atraktiivse välisilmega, puhke- ja huvitegevuse alade ning väikeparkidega, BREEM sertifikaadiga täisteenindusega ning tippkvaliteediga hooned, millel on minimaalselt väike keskkonnamõju.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud ning säilib riigimaantee kõrvalmaanteelt *11506 Vaela tee*. *Vaela tee* on avaliku kasutusega ca 9 m laiune püsikattega tee, kus liikluskiiruse piirang on 50 km/h.

Planeeringu eskiisiga moodustatakse järgnevad krundid:

Krundi pos nr	Maakasutuse sihtotstarve (DP liigi alusel) *	Krundi planeeritav suurus
1	ÄB, TL, TH, TK	81 459 m ²
2	LT	15 708 m ²
3	LT	9780 m ²

*Krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärgid:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa;

TL- laohoone maa;

TH- hulgikaubanduse maa;

TK- logistikakeskuse maa;

LT- tee ja tänava maa.

Plan. krundile pos 1 antakse ehitusõigus kuni 5 (max 3 korrust, max 20 m kõrge) hoone rajamiseks. Plan. krunt pos 2 on kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krundiks, mis tasuta võõrandatakse pärast valmimist vallale. Plan. krunt pos 3 on kavandatud transpordimaa krundiks, kuhu on ette nähtud veokite parkimised.

Kruntide arv ja suurus võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus, kui on selgunud täpsed arenduse soovid ja mahud.

Kruntide planeeritav ehitusõigus:

Krundi pos nr	Planeeritav suurim lubatud ehitisealune pind	Planeeritav suurim lubatud suletud brutopind	Planeeritavate hoonete arv krundil/ max kõrgus, m
1	50 000 m ²	100 000 m ²	5/ 20
2	0	0	0
3	0	0	0

Planeeringuala hoonestustihedus on 1,23, krundi täisehituse protsent on 61%. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala.