

KIILI ALEV SAUSTI TEE 4 DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alev Sausti tee 4 detailplaneering (DP0381).

Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Uue-Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneering (DP0144)

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis.

Planeeringuala suurus on 17331,0 m².

Planeeringuala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 4	17331.0	30501:001:0205	Maatulundusmaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksuse (30501:001:0205) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m². Korterelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kolmekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 12,0 m (abihooned pole lubatud). Korterelamu krundi koormusindeks peab olema vähemalt 400 m²/korter. Korterelamutele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja jäätmete kogumiseks planeerida süvamahutid. Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd.

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

Kiili alev Sausti tee 4 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

Tabel 2: Detailplaneeringu ajakava.

4. 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

5. 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:
 - a) 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;

- b) vee- ja kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja ja keskkonnasäästlikele tingimustele;
- c) küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;
- d) teed ja tänavad: Juurdepääs lahendada Toompihla tänavalt. Vajadusel kaasata teedespetsialist;
- e) Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepitakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd;
- f) 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.

6. Arvamuste küsimine

Planeering kooskõlastatakse (planeerimisseadus § 133 lg 1):

- 1) Põhja päästekeskusega;
- 2) Transpordiametiga.

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

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

7. 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