

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 14.05.2024 korralduse nr 168 juurde

Detailplaneeringu nimi

Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneering.

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu on koostanud HIRUNDO OÜ, töö nr HDP-04/2022.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Põldmäe III kinnistu detailplaneering (DP0068)
- Põldmäe III kinnistu II osa (DP0119)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 6475 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Padi tn 15	30401:001:1016	1371 m ²	Elamumaa 100%
2	Padi tn 15a	30401:001:1595	5094 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Detailplaneeringu ala piirneb:

	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Padi tn 13	30401:001:1015	1371.0 m ²	100% elamumaa
2	Padi tänav	30401:001:1001	2991.0 m ²	100% transpordimaa
3	Mesika tänav // Padi tänav	30401:001:1596	5446.0 m ²	100% transpordimaa
4	Padi tn 17	30401:001:1609	1645.0 m ²	100% elamumaa
5	Reinu	30401:001:0506	221759.0 m ²	100% maatulundusmaa
6	Tedremäe	30401:001:2526	134619.0 m ²	100% maatulundusmaa
7	Viimsi metskond 261	30401:001:2433	58569.0 m ²	100% maatulundusmaa

Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Planeeritav ala ei asu Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Padi tn 15 ehitisregistrisse kantud kõrvalhoone paikneb Padi tn 15 ja Padi tn 15a ühisel piiril.

Nr	Ehitisregistrikood	Nimetus	Pindala m²
1	120760392	Abihoone	59,5

Olemasolev tehnovarustus

Padi tänaval paiknevad piirkonda teenindavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektrikaablid, liitumiskilbid. Padi tn 15a maaüksusel paikneb survekanalisatsiooni pumpla.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kõrvalmaantee Sausti-Kiili (nr 11157) ristumisel Ristiku tänavaga (nr 304006), Ristiku tänavat mööda kuni Padi tänava (nr 3040519) ristmikuni ning seeläbi mööda Padi tänavat.

Kehitvad piirangud:

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Teekaitsevöönd.

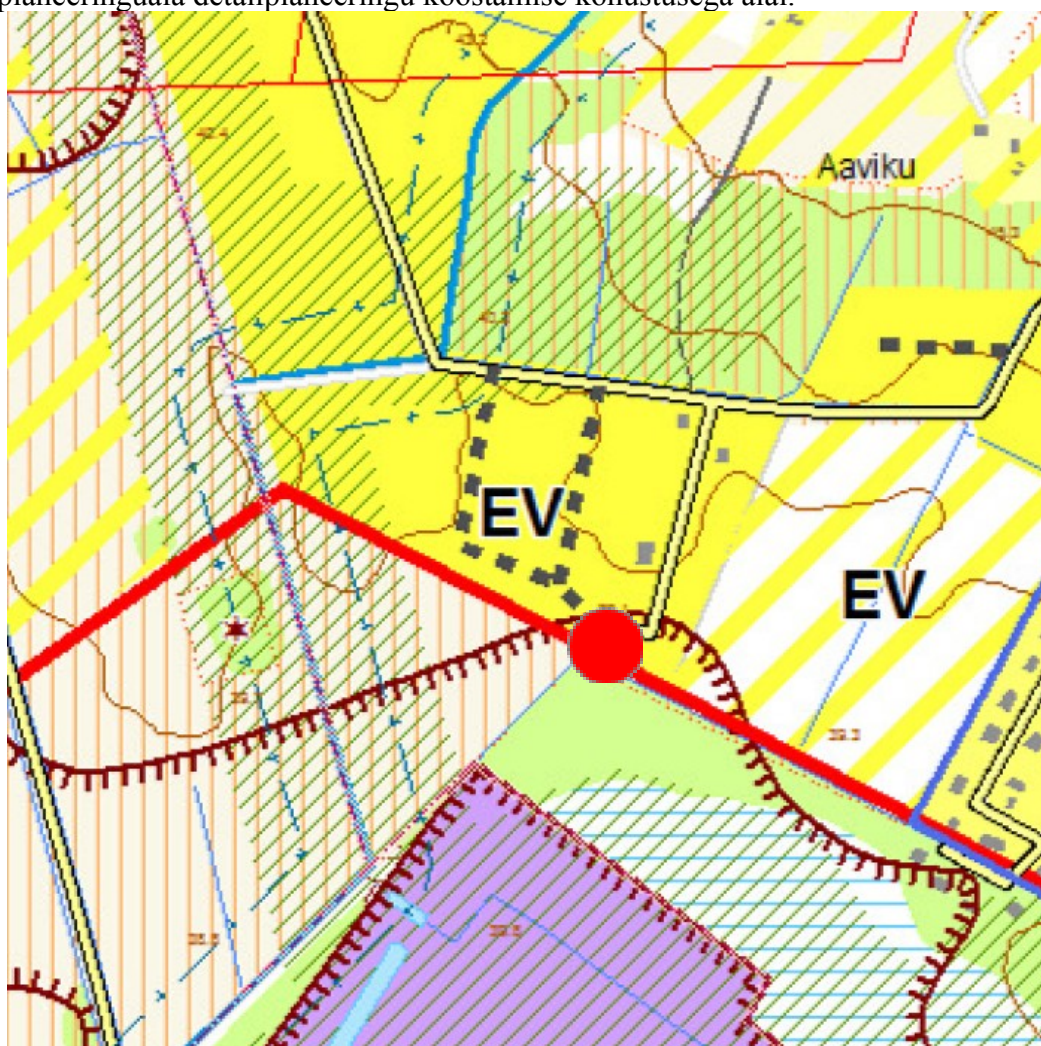
2. Algamisel seatud eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Padi tn 15 (30401:001:1016) ja Padi tn 15a (30401:001:1595) kinnistute omavahelise piiri asukoha muudatus ja ehitusõiguse määramine. Padi tn 15 krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m². Padi tn 15a kinnistu sihtotstarve peab jääma jätkuvalt avalikult kasutatavaks sotsiaalmaaks (100%).

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Kiili valla üldplaneering

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Padi tn 15 ja Padi tn 15a katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);

- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- teepoolsed piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla vörkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Kehtiv Põldmäe III kinnistu detailplaneering

Kiili Vallavolikogu 14.09.2004 otsususega nr 41 kehtestati Põldmäe III detailplaneering, mis nägi ette 14 elamumaa, 2 üldkasutatava ala ja 1 transpordimaa krundi moodustamise. Kruntidele on planeeritud ehitusõigus: hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust) ja hoonete arv. Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh suurim lubatud hoonete arv krundil on üksikelaamutel 1+1 (elamu/abihoone), üksikelaamute lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 220 m² ning elamute lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 9 m ja abihoonete kõrguseks on kuni 4,5 m.

5. Kehtiv Põldmäe III kinnistu II osa detailplaneering

Kiili Vallavolikogu 16.01.2007 otsususega nr 2 kehtestati Põldmäe III kinnistu II osa detailplaneering, mis nägi ette 16 elamumaa, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa krundi moodustamise. Kruntidele on planeeritud ehitusõigus: hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust) ja hoonete arv. Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh suurim lubatud hoonete arv krundil on üksikelaamutel 1+1 (elamu/abihoone), üksikelaamute lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 250 m² ning elamute lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 9 m ja abihoonete kõrguseks on kuni 4,5 m.

6. Detailplaneeringuga kavandatu

6.1. Planeeritava ala kruntimine

Detailplaneeringuga nähakse ette Kiili alevis Padi tn 15 (30401:001:1016) ja Padi tn 15a (30401:001:1595) kinnistute omavahelise piiri asukoha muudatus ja Padi tn 15 krundile ehitusõiguse määramine. Kruntide moodustamise tabel on esitatud põhijoonisel.

6.2. Hoonestuskava

Planeeritaval alal on antud moodustatud kruntidele ehituskeelualad ja võimalikud ehitusalad.

Kavandatud on üldkasutatava sihtotstarbega krunt (pos. 1), millel hoonestust ei ole ette nähtud. Planeeritud pos 2 on elamumaa krunt, määratakse eitisõigus ühe kuni 2-korruselise elamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Kavandatud kruntide ehitusõiguse näitajad on esitatud kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis põhijoonisel.

6.3. Arhitektuurinõuded

- Suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 300 m²;
- Elamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,00 m ning abihoonel 4,5 m;
- Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole määratud hoonestusala;
- Teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiaid ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

6.4. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid.

7. Avalik huvi

Käesoleva korraldusega suunatakse detailplaneering avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku etapis pannakse avalikult välja Kiili Vallavalitsuse poolt vastuvõetud planeeringu materjalid (kaardid, seletuskiri jm materjalid) ning oodatakse nendele seisukohti – ettepanekuid ja vastuväiteid. Selles etapis saavad kodanikud esitada viimast korda omapoolseid kirjalikke seisukohti enne avalikku arutelu ning sellele järgnevat planeeringu lõplikku kehtestamist. Lisaks eelnevale kaasamisele selgitatakse siin etapis lõplikult välja avalik huvi konkreetsele lahendusele.

8. Servituudi vajadused

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette juurdepääsuservituudiala Kiili valla kasuks kuivenduskraavi hoolduseks.

9. Detailplaneeringu elluviimisekava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi

koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
3. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
4. Valmishitatud avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

10. Detailplaneeringu menetlus

07.09.2021 – Kiri nr 8-1/1276.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

21.09.2021 – Vastuskiri.

Palun lisada esitatud avaldusele detailplaneeringu eskiislahendus vastavalt Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded § 5-le.

08.05.2022 – Kiri nr 8-1/1276-1.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

31.05.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon toetab detailplaneeringu algatamist esitatud kujul.

19.10.2022 – Haldusleping nr 8-15/138-22.

14.02.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 69.

„Kiili alevis Padi tn 15 detailplaneeringu algatamine”

15.02.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

18.02.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

23.02.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

11.04.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 161.

„Kiili alevis Padi tn 15 detailplaneeringu nime muutmine”

22.08.2023 – kiri nr 6-3/23/11718-2. Maa-ameti kooskõlastus.

23.08.2023 – kiri nr 6.2-2/36817. Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus.

03.05.2024 – kiri nr 7.2-3.1/1962-2. Päästeameti kooskõlastus.

11. Detailplaneeringu koostöötegitajad ja kooskõlastajad

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri
1	Põhja Päästkeskus	03.05.2024 nr 7.2-3.1/1962-2	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 04.04.2024 kirjaga nr 8-1/1276-13 kooskõlastamiseks Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu eesmärgiks on Padi tn 15 ja Padi tn 15a vahelise piiri muudatus. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu materjalid. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästkeskus
2	Põllumajandus- ja Toiduamet	23.08.2023 nr 6.2-2/36817	Olete esitanud Põllumajandus- ja Toiduametile planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel kooskõlastamiseks (registreeritud PTA DHS-s 21.08.2023.a nr 6.2-2/36589) Kiili vallas Kiili alevis

			<p>Padi tn 15 (katastritunnusega 30401:001:1016) ja Padi tn 15a (katastritunnusega 30401:001:1595) detailplaneeringu (HIRUNDO OÜ töö nr HDP-04/2022) .</p> <p>Eespool nimetatud detailplaneeringuga haaratud ala piirneb ALASOO maaparandussüsteemi maaalaga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020120/002) ning maaparandussüsteemi ALASOO eesvooluga Raba piirdekraav.</p> <p>Põllumajandus- ja Toiduamet koostööstab Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu Teie poolt esitatud kujul.</p>
3	Maa-amet	22.08.2023 nr 6-3/23/11718-2	<p>Maa-amet nõustub Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu (koostaja HIRUNDO OÜ, töö nr HDP-04/2022) lahendusega. Palume teavitada Maa-ametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku ajast.</p>

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt