

Seletuskiri

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela külas Kangru tee 2 detailplaneering.

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab K-Projekt Aktsiaselts.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Trummi-I kinnistu detailplaneering (DP0108)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 2.67 ha.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	<i>kü nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Kangru tee 2	30401:001:2039	2,67 ha	100% maatulundusmaa

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirneb:

	<i>kü nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Põllumehe	65301:001:3130	12.74 ha	100% ärimaa
2	Kangru tee 6b	30401:001:2100	6976 m ²	50%ärimaa, 50% tootmismaa
3	Kangru tee 6	30401:001:2098	12925 m ²	50%ärimaa, 50% tootmismaa
4	Kangru tee 6c	30401:001:2101	1848 m ²	100% tootmismaa
5	11115 Kurna-Tuhala tee	30401:001:1862	741 m ²	100% transpordimaa
6	11115 Kurna-Tuhala tee	30401:001:1848	1154 m ²	100% transpordimaa
7	11 Tallinna ringtee	30401:001:2040	2304 m ²	100% transpordimaa
8	11115 Kurna-Tuhala tee T3	65301:001:2734	4.54 ha	100% transpordimaa

Olemasolev keskkond

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Ehitisregistri andmetel asub krundil:

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitis</i>	<i>Ehitise nimetus</i>	<i>Aadress</i>	<i>Esmane kasutus</i>	<i>Korruste arv</i>	<i>Ehitisealune pind</i>
-	-	-	-	-	-	-

Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad elektri ja ÜVK liitumised.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Kangru teelt.

Kehtivad piirangud:

Maa-ameti infosüsteemi andmetel põhjustavad katastriüksusele kitsendusi:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 11 Tallinna ringtee, 11505 Kangru tee, 1123
- Elektripaigaldise kaitsevöönd: alajaam (M150251879), elektrimaakaabelliin (KKL212039227, KKL221783475, KKL212039231, MKL165418577, MKL165418578, MKL165418573, KKL212039228, KKL212039226, KKL212039234, KKL212039233, KKL212039230, KKL212039232, KKL88426571, MKL165418574, KKL212039229, KKL88463634).

ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

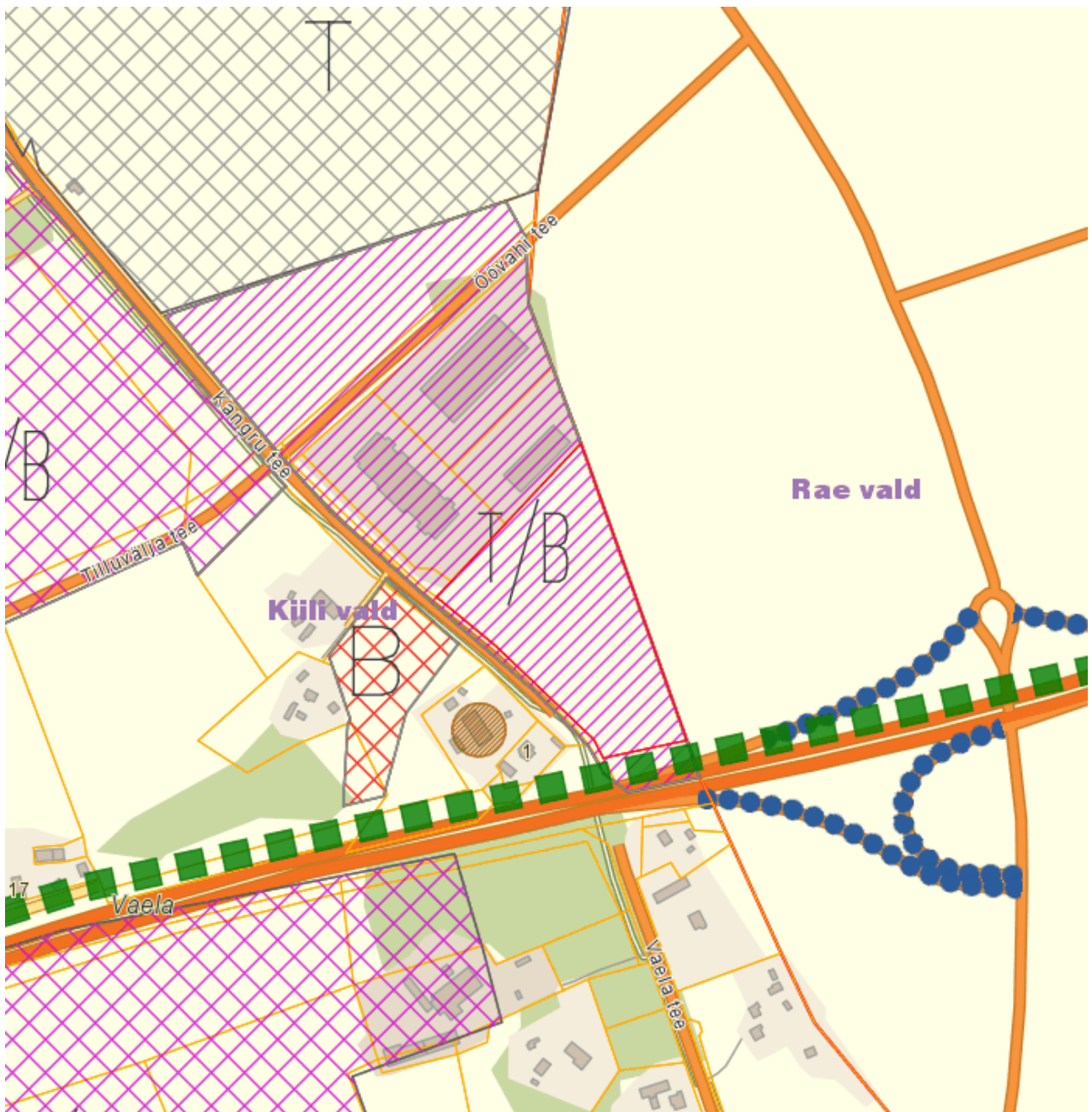
2. Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru tee 2 katastriüksuste jagamine kaheks äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Kavandatavatele kruntidele määratakse ehitusõiguse kokku kuni kuue (ühele krundile kuni 3 hoonet, kuni 4 korrust, kõrgus kuni 16m) tootmis- ja/või büroohoone püstitamiseks ja koos sellega heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks.

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.



Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kangru tee 2 katastriüksus maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa (T) või kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud tootmis ja/või ärihooned.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. toodud tingimused:

- 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.
- 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.

Antud detailplaneeringus arvestatakse eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru tee 2 katastriüksuste jagamine kaheks äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Kavandatavatele kruntidele tohib ehitada kuni 3 ja kuni 4-korruselise hoone kõrgusega kuni 16,0m. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Tootmistehnoloogia puhul arvestada keskkonda mittehäiriva tootmisega.

5. Servituudi vajadused

Teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Märkus

6. Detailplaneeringu menetlus

04.11.2019 – Algamise taotlus, 8-1/1255-1.

18.11.2019 – Haldusleping nr 8-15/163-19.

26.11.2019 – Seisukoha küsimine Keskkonnaametilt detailplaneeringu KSH mittealgatamise otsusele (kiri nr8-1/1255-3).

26.11.2019 – Seisukoha küsimine Terviseametilt detailplaneeringu KSH mittealgatamise otsusele (kiri nr8-1/1255-4).

18.12.2019 – Keskkonnaameti seisukoht KSH mittealgatamise otsusele (kiri nr 6-5/19/245-2).

27.12.2019 – Terviseameti seisukoht KSH mittealgatamise otsusele (kiri nr 9.3-1/19/6968-2).

7. Detailplaneeringu kooskõlastused

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon</i>	<i>Kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse täielik ära kiri</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>	<i>Projekteerija märkused</i>
<i>Jrk nr</i>	<i>Isik või asutus kellega on koostööd tehtud</i>	<i>Arvamuse esitamise kuupäev</i>	<i>Arvamuse täielik ära kiri</i>	<i>Arvamuse originaali asukoht</i>	<i>Projekteerija märkused</i>

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt

Koostatud: 13.01.2020