

VAELA KÜLAS KANGRU TEE 2 DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1 Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela külas Kangru tee 2 detailplaneering.

Asukoht:

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

Planeeringuala suurus on 2.67 ha.

Kruntide andmed:

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

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

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

2 Detailplaneeringu eesmärk

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 lahendamise ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks.

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 Lähteseisukohtade koostamise alused

- 4.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- 4.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- 4.3 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 4.4 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- 4.5 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
- 4.6 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- 4.7 muud standardid, määrused ja seadused;
- 4.8 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid;
- 4.9 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid;
- 4.10 piirkonna tehnovõrkude skeemid;
- 4.11 maaparandus- ja kuivendusprojektid, vajadusel kaasata erialaspetsialist;
- 4.12 tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused;
- 4.13 kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta;
- 4.14 detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistamine M 1:500. Joonisele kanda kõrghaljastus, insenervõrgud, teed ja hooned min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire;
- 4.15 geoloogiline alusmaterjal: geoloogilisi uurimisi tehtud ei ole.

5 Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

- 5.1 Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;
- 5.2 detailplaneeringuga lahendada või määrata:
 - 5.2.1 maa-ala kruntideks jagamine ja moodustatavatele kruntidele koha-aadresside ettepanekute tegemine;
 - 5.2.2 määrata krundi ehitusõigus vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil, hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealne pind, hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus);
 - 5.2.3 seada ehitistele olulisemad arhitektuurinõuded;
 - 5.2.4 määrata hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundile ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
 - 5.2.5 planeeringuga lahendada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt planeeritavale krundile;
 - 5.2.6 määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
 - 5.2.7 määrata keskkonnakaitse abinõud;
 - 5.2.8 määrata kujad;
 - 5.2.9 näidata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad;
 - 5.2.10 näidata sademevete ärajuhtimine;
 - 5.2.11 maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus; sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi;
 - 5.2.12 määrata servituutide vajadus;

- 5.2.13** määrata planeeringualal muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus;
- 5.2.14** seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

6 Insenerivõrgud ja teed

- 6.1** Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teada olevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted:
- 6.1.1** veevarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 6.1.2** kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 6.1.3** sademevesi: anda sademevete ärajuhtimise lahendus;
- 6.1.4** tuletõrjevesi: anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
- 6.1.5** elektrivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 6.1.6** sidevarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 6.1.7** küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;
- 6.1.8** teed ja tänavad: juurdepääs planeeringualale olemasolev – riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi;
- 6.1.9** drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.

7 Arvamuste küsimine

- 7.1** Planeering kooskõlastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):
- 7.1.1** Põhja päästkeskusega,
- 7.1.2** Maanteeametiga.
- 7.2** Planeeringu kohta küsida arvamust (planeerimisseadus § 133 lg 1):
- 7.2.1** planeeringust huvitatud isikult;
- 7.2.2** planeeritavate tehnovõrkude valdajatega;
- 7.2.3** vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

Seletuskirja lisada koondtabel allkirjastatuna planeeringu koostaja poolt, mis vormistada vastavalt Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1) lisale nr 3.

8 Detailplaneeringu koosseis

- 8.1** Detailplaneeringu koosseis esitada (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded):
- 8.1.1** tekstiosa:
- tiitelleht;
 - sisukord;
 - täpsustatud ajaskaala (detailplaneeringu elluviimise etapilisus);
 - seletuskiri (seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused).
- 8.1.2** Joonised:
- situatsiooniskeem;
 - tugiplaan;
 - planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs;
 - põhijoonis;
 - tehnovõrkude joonis;
 - vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus;
- 8.1.3** detailplaneeringu lisad (vastavalt planeerimisseadusele § 3 lg 4).

9 Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering palume esitada vallale paber kandjal ning digitaalselt vastavalt vormistamise nõuetele § 20 ja §21.

9.1 Detailplaneeringu kaust sisaldab:

- Seletuskiri
- Joonised
- Tehnilised tingimused
- Kooskõlastused

9.2 Lisade kaust sisaldab:

- Menetlusdokumendid
- Koostatud uuringud

9.3 Elektroonilised dokumendid esitatakse (digitaalselt allkirjastatud planeeringu koostaja ja huvitatud isiku poolt) järgmistes failivormingutes: tekstiosa *.odt, *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina; joonised *.dwg failina, koordineeritult L-EST süsteemis ja selle tuletis *.pdf failina.

Failide nimekuju näide: *1_Kangru_tee_2_dp_seletuskiri_10_01_18.pdf*

9.3.1 Tiitellehed eraldi failidena.

9.3.2 Digitaalsed kaustad:

1. Seletuskiri. Alamkaustad doc ja pdf.
2. Joonised. Alamkaustad dwg ja pdf.
3. Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud
4. Kooskõlastused
5. Menetlusdokumendid

10 Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering esitada allkirjastatult Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks pärast arvamuste küsimist paber kandjal 2 (kahes) eksemplaris (originaal) A4 formaadis ning digitaalselt 1 (ühes) eksemplaris dwg ja pdf formaadis.

11 Detailplaneeringu koostamise korraldamine

11.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

11.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;

11.3 detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikustamise (vajadusel ka avaliku arutelu) ning kehtestamise korraldab Kiili Vallavolikogu.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 26.02.2019