

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu algatamise taotlus, märts 2021

<b>II SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....</b>	<b>1</b>
<b>2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>1</b>
2.1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	1
2.2 MAAOMAND .....	1
2.3 JUURDEPÄÄSUD JA TEED .....	1
2.4 TEHNOVARUSTUS .....	2
2.5 KITSENDUSED .....	2
2.6 KEHTIVAD JA KOOSTATAVAD PLANEERINGUD .....	2
<b>3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS</b>	<b>3</b>
<b>4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>3</b>

## III LISAD

- 1 Planeeringulahenduse illustratsioonid

## IV JOONISED

- 1 Algamisettepanek

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tominga ja Saare kinnistute ümberkruntimise teel moodustada kaks ärimaa krunti, millest suuremale määrata ehitusõigus spordikompleksi ja veekeskuse ehitamiseks ning väiksemale spordikompleksi ja veekeskust teenindavale majutus- ja/või toitlustusasutusele või büroohoonele või kütusetanklale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühtlasi määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Asendiplaanilise lahenduse on koostöös huvitatud isikuga koostanud K-Projekt AS.

### 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 2.1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kiili valla põhjaosas Vaela külas riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Tominga ja Saare kinnistuid. Planeeritav ala piirneb põhjas Jalgte, läänes Kergliiklustee T34 ning lõunas ja idas 11115 Kurna-Tuhala tee transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4 ha. Reljeef on tasane, mõõduka kallakuga lõuna suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,6 - 51,8 m.

Planeeritavate kinnistute näol on tegemist haritava maaga (rohuma). Kõrghaljastust esineb vaid planeeritava ala kirdepiiril üksikute puude näol.

#### 2.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tominga	2005	10126202	30401:001:1121	Maatulundus- maa 100%	Reval-Spordi Teeninduse Osühing
2	Saare	37400	5881602	30501:001:0063	Maatulundus- maa 100%	Reval-Spordi Teeninduse Osühing

Kinnistud on ehitisregistri andmetel hoonestamata.

#### 2.3 JUURDEPÄÄSUD JA TEED

Planeeritav maa-ala asub Kiili valla põhjaosas Vaela külas riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal. Planeeritavate kinnistute põhja- ja läänepiiril ning planeeritavast alast ida pool kõrvalmaantee 11115 Kurna – Tuhala tee vastasküljel kulgevad kergliiklusteed.

Juurdepäas Saare kinnistule on olemas juurdepäas riigi kõrvalmaanteelt 11115 Kurna – Tuhala tee. Tominga kinnistule juurdepäas mootorsõidukiga puudub.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepäas ka ühistranspordiga – planeeritava ala piiril ja vahetus läheduses riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna – Tuhala tee ääres asuvad Kurna tee bussipeatused, mida teenindavad bussiliinid 116, 116A ja 116B.

## **2.4 TEHNOVARUSTUS**

Planeeritavad krundid ei ole tehnovõrkudega varustatud. Planeeringu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

## **2.5 KITSENDUSED**

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi planeeritaval alal ei leidu.

Planeeritavale maa-alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- riigi kõrvalmaantee 11115 (Kurna-Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- riigi kõrvalmaantee 11506 (Opmani tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- elektrimaakaabelliinide kaitsevööndid 1 m liini äärmistest kaablitest.

## **2.6 KEHTIVAD JA KOOSTATAVAD PLANEERINGUD**

Planeeritava ala osas kehtib Kiili Vallavolikogu 23.09.2010 otsusega nr 55 kehtestatud Saare ja Tominga kinnistu detailplaneering (DP0158). Detailplaneeringus kavandati piirkonda 12 äri- ja tootmismaa krunti koos juurdepääsuteedega, millest 8 äri- ja tootmismaa krunti oli kavandatud planeeritavale maa-alale. Detailplaneeringut ei ole tänaseks realiseeritud ning kinnistud on vahetanud omanikku.

Lähipiirkonnas on Kiili Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 10 algatatud Saare maaüksuse detailplaneeringu koostamine, mille põhieesmärgiks on kinnistu jagamine transpordimaa sihtotstarbega ja ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega kruntideks ning moodustatud ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega krundile määrata ehitusõigus lasteaia hoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse pargi ja reisi parkla vähemalt 7-le masinale ja jalgratastele.

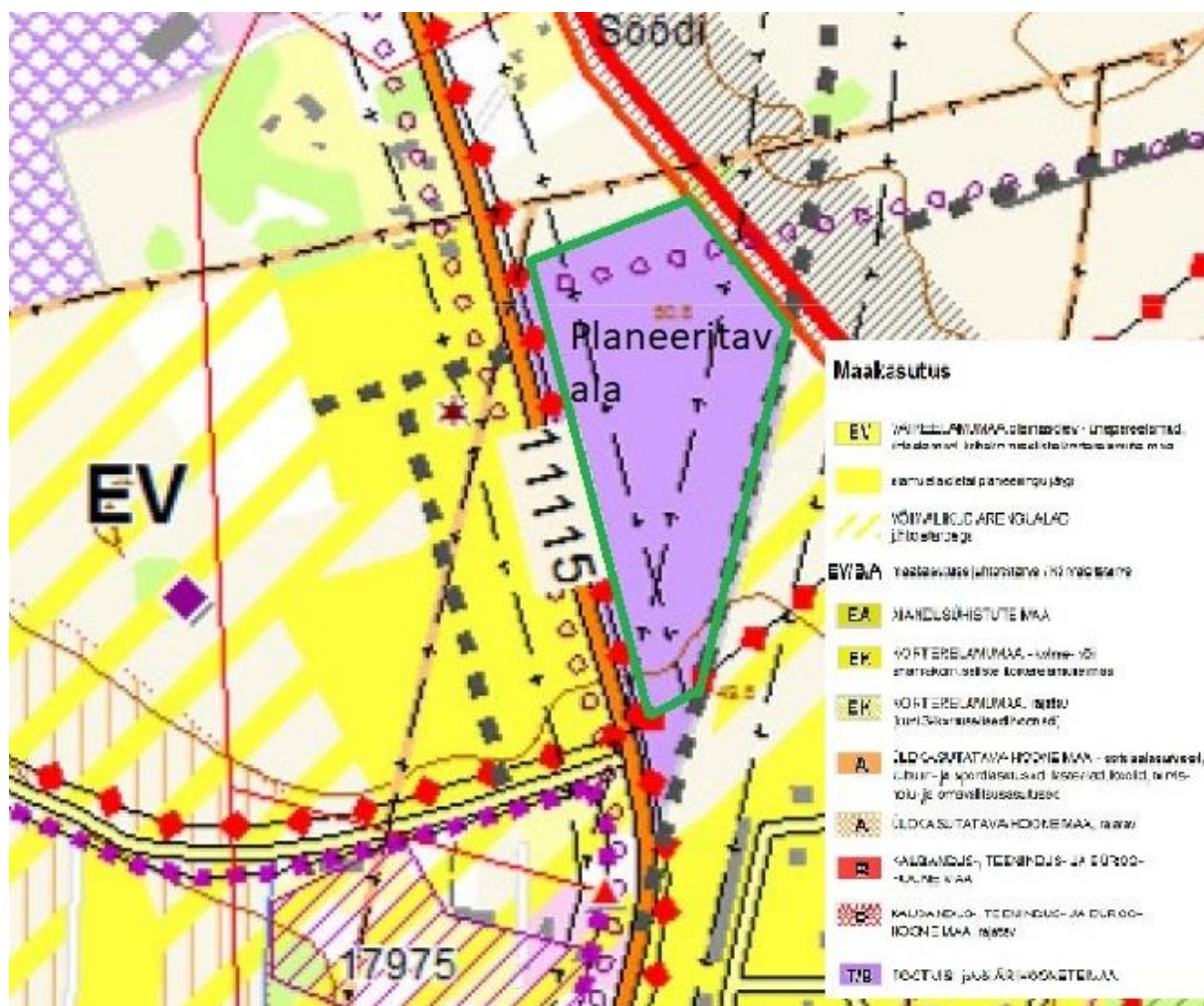
### 3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringus soovitakse Tominga ja Saare kinnistute ümberkruntimise teel moodustada kaks ärimaa krunti, millest suuremale määratakse ehitusõigus spordikompleksi ja veekeskuse ehitamiseks ning väiksemale spordikompleksi ja veekeskust teenindavale majutus- ja/või toitlustusasutusele või büroohoonele või kütusetanklale.

Uue hoonestuse rajamisel tagatakse senisest efektiivsem maakasutus ning korrastatakse piirkonna ilmet. Koos naaberkinnistule (Saare kinnistule) kavandatava lasteaia hoonetega luuakse esinduslik värav Kiili valda. Kavandatava hoonestusega luuakse arenevasse ja kasvavasse elamupiirkonda juurde sportliku vabaajaveetmise võimalusi, mis on mõeldud nii kohalikele elanikele kui ka Kiili valda külastavatele inimestele.

### 4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

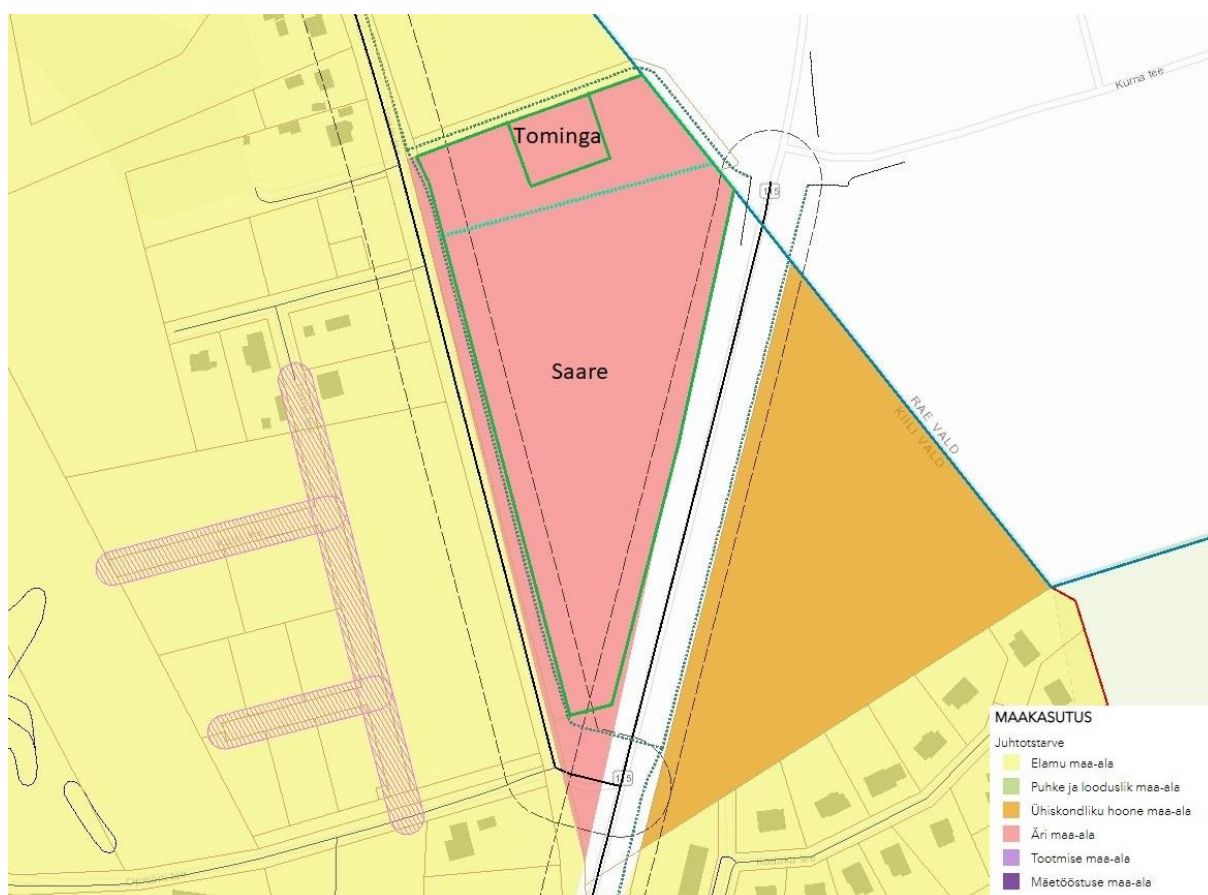
Kehtivas Kiili valla üldplaneeringus (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmis- ja/või ärihoonete maa. Tootmis- ja/või ärihoonete maal on maakasutuse juhtotstarbeks tootmishoonete maa ning lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve ärimaa juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.



Joonis 1. Väljavõte kehtiva Kiili valla üldplaneeringu kaardist. Rohelise piirjoonega tähistatud planeeritav ala.

Detailplaneeringuga kavandatav vastab kehtivale Kiili valla üldplaneeringule, kuna planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks soovitakse määrata ärimaa ning ärihoonetega seotud parkimisvajadused lahendatakse omal krundil.

Koostatavas Kiili valla üldplaneeringu (algatatud Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10) eskiislahenduses on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri maa-ala, kus on lubatud erinevad majutus-, tootlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi-, väiketootmishooned ning neid teenindavad rajatised.



Joonis 2. Väljavõte koostatava Kiili valla üldplaneeringu eskiislahendusest (Kiili valla üldplaneeringu avalik kaardirakendus). Rohelise piirjoonega on tähistatud planeeritavad kinnistud.

Detailplaneeringuga kavandatav vastab koostatava Kiili valla üldplaneeringu eskiislahendusele, kuna planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks soovitakse määrata ärimaa ning anda ehitusõigus vee- ja spordikeskuse kompleksi ning majutus- ja/või tootlustushoone või sõidukite teenindushoone rajamiseks.

Projektijuht

Veiko Rakaselg