

## **KIILI ALEVIS KURNA TEE 16 JA KURNA TEE 16a DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

### **1 Üldandmed**

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Kurna tee 16 ja Kurna tee 16a detailplaneering.

Asukoht:

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

Planeeringuala suurus on 13088m<sup>2</sup>.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

|   | <i>MÜ nimetus</i> | <i>kii nr</i>  | <i>pindala</i>       | <i>sihtotstarve</i> |
|---|-------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| 1 | Kurna tee 16      | 30501:001:0277 | 7 034m <sup>2</sup>  | Tootmismaa 100%     |
| 2 | Kurna tee 16a     | 30501:001:0278 | 5 496m <sup>2</sup>  | Tootmismaa 100%     |
| 3 | Kurna tee T1      | 30401:001:1942 | 21 005m <sup>2</sup> | Transpordimaa 100%  |

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Kiili alevis Kurna tee 16, 16a ja Loovälja tee 3 detailplaneering (DP0312, Kiili Vallavalitsuse 28.09.2020 korraldus nr 314)

### **2 Detailplaneeringu eesmärk**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Kurna tee 16 ja Kurna tee 16a kruntidele ehitusõiguse määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Kurna tee 16 krunti on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (2 korruseline ja kõrgusega kuni 12m) ja ühe abihoonega (1 korruseline ja kõrgusega kuni 5m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga 2000m<sup>2</sup>. Kurna tee 16a krunti on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (2 korruseline ja kõrgusega kuni 12m) ja ühe abihoonega (1 korruseline ja kõrgusega kuni 5m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga 3000m<sup>2</sup>.

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;

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, insenerivõrgud, 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 ehitisealune 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 sademeveete 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 sademeveete 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. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata teedeehituse ala spetsialist;
  - 6.1.9 drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse tuleb vajadusel kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.

7 Planeeringu seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.

## 8 Arvamuste küsimine

- 8.1 Planeeringu koostajastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):
  - 8.1.1 Põhja päästkeskusega.
- 8.2 Planeeringu kohta küsida arvamust (planeerimisseadus § 133 lg 1):
  - 8.2.1 Kurna tee 16 maaüksuse omanikult;
  - 8.2.2 Kurna tee 16A maaüksuse omanikult;
  - 8.2.3 Loovälja tee 3 – 30401:001:2008
  - 8.2.4 planeeringust huvitatud isikult;
  - 8.2.5 OÜ-lt Elektrilevi;
  - 8.2.6 vajadusel sideteenuse pakkujalt;
  - 8.2.7 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.

## 9 Detailplaneeringu koosseis

- 9.1 Detailplaneeringu koosseis esitada (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded):
  - 9.1.1 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).

#### 9.1.2 joonised:

- situatsiooniskeem;
- tugiplaan;
- planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs;
- põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus;

#### 9.1.3 detailplaneeringu lisad (vastavalt planeerimisseadusele § 3 lg 4).

### 10 Detailplaneeringu esitamine

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

#### 10.1 Detailplaneeringu kaust sisaldab:

- Seletuskiri
- Joonised
- Tehnilised tingimused
- Kooskõlastused

#### 10.2 Lisade kaust sisaldab:

- Menetlusdokumendid
- Koostatud uuringud

#### 10.3 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: *Kurna\_tee\_16\_jne\_dp\_seletuskiri\_10\_01\_18.pdf*

##### 10.3.1 Tiitellehed eraldi failidena.

##### 10.3.2 Digitaalsed kaustad:

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

### 11 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.

### 12 Detailplaneeringu koostamise korraldamine

#### 12.1 detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;

#### 12.2 arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;

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

### 13 Lähteseisukohtade kehtivus

**13.1** Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 3 aasta.

**13.2** Kui ettenähtud tähtjaks ei ole esitatud Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kiili Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 05.04.2021