

# AIAMAA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

## 1. Detailplaneeringu algatamise alus

Kehtna Vallavolikogu 3. märtsi 2021 otsus nr 202.

## 2. Detailplaneeringu lähteandmed

- 2.1 Kehtna valla üldplaneering
- 2.2 Planeerimisseadus
- 2.3 Ehitusseadustik.

## 3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on uue kauplusehoone rajamiseks ehitusõiguse, hoonestusala ja juurdepääsu määramine. Detailplaneeringuga soovitakse Aiamaa maaüksus jagada kaheks maaüksuseks. Kauplusehoone alla jääva maa soovitatav sihtotstarve on ärimaa, ülejäänud maaüksuse sihtotstarbeks jääb üldkasutatav maa. Detailplaneering on kehtivat Kehtna valla üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud üldkasutatava maa juhtotstarve ärimaaks.

## 4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

- 4.1 Planeeringuala suurus on 6594 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Planeeringuala paikneb Kehtna vallas Lelle alevikus aleviis. Planeeringuala hõlmab Aiamaa maaüksust (katastritunnus 29201:001:0570, registriosa nr 8496750, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 6594 m<sup>2</sup>) ja osaliselt 20153 Lelle jaama tee L1 maaüksust (katastritunnus 29301:001:0174, registriosa nr 16238050, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 170 m<sup>2</sup>).
- 4.3 Maa-ala üldiseloostus: Kehtna valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala üldkasutatava maa sihtotstarbega. Aiamaa maaüksusel on Lelle aleviku inimeste aiamaad. Aiamaa maaüksuse sees asub Pärnu mnt 11 mü (katastritunnus 29202:006:1740)
- 4.4 Maa-ala hoonestus: aiamaadele on rajatud kasvuhuoneid ja kuurikesi.
- 4.5 Kommunikatsioonid: detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliinid (EIDAPERE II:JAR, SEAVABRIKU I:KHT\_SEAVABRIKU I:KHT, TV\_F7:Nassa:(T?¼ri), P?õrnu mnt. 12, P?õrnu mnt.10, Bio.Puhas ja 10332JK\_F1:Nassa:(T?¼ri)), Elektriõhuliin alla 1 kV (objekti nimi Tundmatu MP liin), Pärnu mnt 11 maaüksusel alajaam.
- 4.6 Teed ja juurdepääsuteed: Planeeringuala asub riigimaantee nr 15 Tallinn- Rapla-Türi kaitsevööndis, maantee nr 20153 Lelle jaama tee kaitsevööndis. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Lelle jaama teelt. Planeeringu koostamisel arvestada Transpordiameti seisukohtadega (Transpordiameti kiri 14.04.2021 nr 7.1-2/21/7332-2).
- 4.7 Kinnistu piirinaabrid: riigimaantee 15 Tallinn- Rapla- Türi tee (29202:006:0001), riigi teega nr 20153 Lelle Jaama tee L1 (29301:001:0174), Pärnu mnt 9 katastriüksus (29202:006:0780) ja Pärnu mnt 7 katastriüksusega (29202:006:0790).

## **5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule**

- 5.1 Esitada situatsiooniskeem (M1:5000 või M1:10 000).
- 5.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel plaanil mõõdus 1:500 või 1:1000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest.
- 5.4 Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:
- 5.5 Detailplaneeringuga määrata:
  - 5.5.1 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus, maakasutuse sihtotstarve;
  - 5.5.2 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;
  - 5.5.3 Hoone ±0.00 sidumine;
  - 5.5.4 Nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad;
  - 5.5.5 Liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääs ja parkimise põhimõtted.
  - 5.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus.
  - 5.5.7 Servituutide vajadused.
  - 5.5.8 Muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeringualal.
- 5.6 Olulisemad arhitektuurinõuded:
  - 5.6.1 Lahendatakse planeeringu koostamise käigus.
- 5.7 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega varustamise lahendus.
- 5.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

## **6. Detailplaneeringu kooskõlastamine, vormistamine ja koosseis**

- 6.1 Detailplaneering kooskõlastada:
  - Päästeamet
  - Tehnovõrkude valdajad
  - Ja teiste isikute ja asutustega kui nõue tuleneb seadusestKooskõlastused esitada koondtabelina.
- 6.2 Avalike arutelude toimimisel esitada protokollide koopiad planeeringu koosseisus.
- 6.3 Detailplaneeringu koosseisus esitada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigus- ja haldusaktidest.
- 6.4 Detailplaneeringu koosseisus esitada koopiad ajalehtede kuulutustest, millistes on avalikkust informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 6.5 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon ning lisasid ja menetlustoiminguid tõestavad dokumendid, mida ei saa kehtestada.

- 6.6 Detailplaneeringu eskiis esitada Kehtna Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 6.7 Detailplaneering esitada Kehtna Vallavalitsusele menetlemiseks kolmes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Originaalkooskõlastustega eksemplar säilitatakse Kehtna Vallavalitsuses. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 6.8 Enne detailplaneeringu saatmist kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks esitada seletuskiri, põhijoonis ja tehnoorkude joonised digitaalselt.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jalmar Mandel  
abivallavanem