

Luige alevikus Meremehe tn 2a detailplaneering

Detailplaneeringu põhikaust

Töö nr 21004023

Tallinn 2025

Planeerija Malle Alvela (alates 21.07.2024)
e-post dge@dge.ee tel +372 740 9800
Planeerija Jelizaveta Sibul (kuni 21.07.2024)
Planeerija Liina Ollema (kuni 16.02.2024)

Planeeringu koostamise tellija:
Kiili Vallavalitsus
Nabala tee 2a
Kiili alev 75104

Koordinaator Tarmo Zernant (alates 16.02.2024)
Koordinaator Jaanus Aavik (kuni 16.02.2024)

Huvitatud isik:

Rein Reinvee
RRLektus Aktsiaselts
Mõisa tee 3, Kostivere alevik
74204 Jõelähtme vald, Harjumaa

SISUKORD

1. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala katastriüksuste andmed	5
1.4. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus	6
1.5. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs	6
2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	6
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	8
3.1. Krundi ehitusõigus	8
3.2. Hoonestusala	8
3.3. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
3.4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	9
3.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.6.1. Elektrivarustus	13
3.6.2. Sidevarustus	13
3.6.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	14
3.6.4. Kütte lahendus	15
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
3.8. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringud	17
3.9. Tuleohutuse tagamine	19
3.10. Servituutide vajaduse määramine	19
3.11. Seadusjärgsed kitsendused	19
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	20
4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	20
4.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	21
4.3. Detailplaneeringu elluviimise tingimused	21
4.4. Toimingute ja tegevuste järjekord	22
4.5. Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel	23

4.6.	Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused	23
4.7.	Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
5.	JOONISTE NIMEKIRI	24
6.	TEHNILISED TINGIMUSED	25
7.	KAASATAVATE, KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	26
8.	MENETLUSDOKUMENDID	49

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Arengukavad ja strateegiad:

- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26);
- Kiili Vallavalitsuse „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded” 01.03.2016 määrus nr 1;
- Kiili Vallavolikogu 19.01.2023 nr 3 vastu võetud „Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määruse nr 5 “Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” muutmise”.

Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843 „Linnatänavad”;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Tehnilised tingimused:

- Osühing KIILI KVV poolt 04.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 1057;
- Elektrilevi OÜ poolt 09.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 400524;
- Telia Eesti AS poolt 04.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36251141;
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud esindaja AS Connecto Eesti poolt 29.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT1791HR, kehtivad kuni 29.03.2023;
- Elektrilevi OÜ poolt 29.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 483963.

Detailplaneeringu algatamise otsus:

- Kiili Vallavolikogu otsus 16.12.2021 nr 46 „Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu algatamine”;

Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamise otsus:

- Kiili Vallavolikogu otsus 17.04.2025 nr 11 „Luige alevikus Meremehe tn 2a (Meie toidupood) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamise korraldamine”.

Alusplaan:

- G.E.Point OÜ (möödistamislitsents nr EG10409530-01) poolt 15.06.2021 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 21-G233, koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, määtkava M 1:500).

Teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneering on algatatud Viljandi mnt 109 katastriüksusele, aga planeeringu koostamise hetkeks on katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a katastriüksuseks ja Viljandi mnt 113 katastriüksuseks. Kiili Vallavolikogu 17.04.2025 otsusega nr 11 „Luige alevikus Meremehe tn 2a (Meie toidupood) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamise korraldamine” määrati detailplaneeringu uueks nimetuseks „Luige alevikus Meremehe tn 2a detailplaneering”. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus Meremehe tn 2a katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 100% ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Viljandi mnt 113 katastriüksuse sihtotstarvet (100% maatulundusmaa) ei muudeta.

Ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone (kaupluse) kõrgusega kuni 9,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind kuni 600 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

1.3. PLANEERITAVA ALA KATASTRÜKSUSTE ANDMED

Tabel 1- Katastriüksuste andmed.

Lähiaadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Omanik
Meremehe tn 2a	30501:001:0398	Maatulundusmaa 100%	5105 m ²	RRLektus Aktsiaselts
Viljandi mnt 113	30501:001:0397	Maatulundusmaa 100%	12154 m ²	Martha Kaaristu
Meremehe tänav T1*	30401:001:2813	Transpordimaa 100%	1192 m ²	Munitsipaalomand

** Meremehe tänav T1 katastriüksus on planeeringualasse hõlmatud osaliselt, millest planeeringualas asub 1192 m².*

1.4. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus, riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja Meremehe tänava ristumiskohast kagus. Planeeringuala suurus on 18 451 m².

Planeeritav ala on hoonestamata ja puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Maa-alale pääseb Viljandi maanteelt ja sealt edasi Meremehe tänavalt. Viljandi mnt ääres on olemas kergliiklustee, Meremehe tänava ääres kergliiklustee puudub. Katastriüksus on osaliselt kõrghaljastatud, osaliselt paikneb alal puisniit.

1.5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Tegemist on hea juurdepääsuga alaga, mis paikneb ühest küljest riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ääres ja teisest küljest on sellel hea ligipääs olemasoleva Meremehe tänava kaudu. Ala paikneb ristmiku vahetus läheduses, mille kaudu toimub juurdepääs suurele osale kõrval paiknevale elamupiirkonnale. Planeeritav katastriüksus ei ole ühendatud tehnovõrkudega ja hoonestus puudub.

Kuna ala asub maantee vahetus läheduses, hästi juurdepääsetavas kohas ja elamumaade kõrval, sobib see hästi väikepoe rajamiseks, mis toob toidu- ja esmatarbekaubad inimestele lähemale, vähendades seeläbi lähiala elanike sõidukite kasutamise vajadust. Seda eriti arvestades asjaolu, et vähem kui 500 meetri kaugusele on rajatud suur ärihoone (Luige keskus) koos kergesti läbipääsetava parklaga, kus avas ukSED ka Rimi supermarket. Seega, ei ole enam põhjust kavandada kogu piirkonda teenindavat teist suurt toidukauplust, mille külastajate enamuse võiksid moodustada kaugemal elavad ja autodega liikuvad kliendid.

Kontaktvööndi maakasutus on valdavalt elamumaa sihtotstarbeline, maantee ääres on kaks suuremat maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust (Viljandi mnt 113, Pärnaveere). Maantee äärde on varasemalt koostatud neli detailplaneeringut. Metsa kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud peamiselt elamumaa sihtotstarbega krunte, aga ka 1 ärimaa ja 1 üldkasutatava maa krunt. Niine kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krunte. Aasa ja Tammeoksa detailplaneeringuga on samuti kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundid. Põhjas ja läänes külgneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustega (Meremehe tänav T1 ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1). Lõunas on üks maantee ääres olev elamumaa krunt (Viljandi mnt 111) ning idas külgneb planeeringuala suurema elamupiirkonnaga.

Lähiala hoonestus koosneb peamiselt 1-2-korruselitest ühepereelamutest ja nende abihoonetest. Planeeritava hoone korruselisus sobitub piirkonda.

Planeeritava ala asukoht on nähtav joonisel „Situatsiooniskeem“, kontaktvööndi analüüs on kajastatud joonisel „Kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs“.

2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

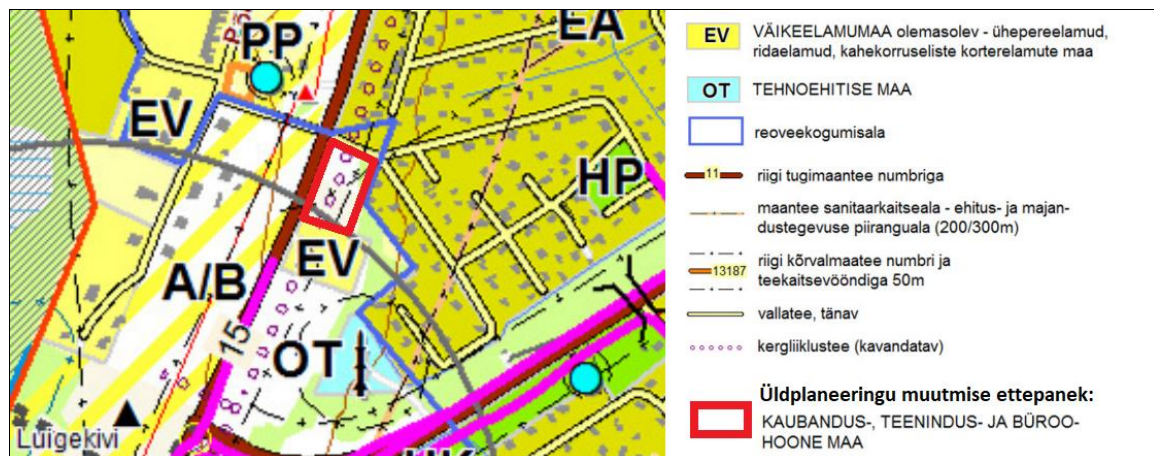
Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kiili valla üldplaneeringu järgselt ei ole planeeritavale alale maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, mistõttu määratakse katastriüksusele sobiv sihtotstarve detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kiili valla üldplaneeringu muutmiseks ala juhtotstarbe osas, määrates detailplaneeringuga hõlmatava ala ulatuses juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Ärimaa sihtotstarve toetab kõrval oleva elamumaa funktsiooni.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas toodud tingimused (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 tuleb arvestada eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.



Pilt 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust koos üldplaneeringu muutmise ettepanekuga.

Katastriüksus paikneb väljaspool reoveekogumisala. Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule on riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee teekaitsevöönd 50 m.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringulahendus on koostatud Meremehe tn 2a katastriüksusele. Planeeringuga moodustatakse kaks krunti: pos 1 ärimaa sihtotstarbega ja pos 2 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kruntide andmed on esitatud tabelis 2.

Tabel 2 – Kruntide moodustamise tabel

Planeeringueelne		Planeeringujärgne	
Aadress ja sihtotstarve	Pindala	Aadressi ettepanek ja katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud pindala
Meremehe tn 2a Maatulundusmaa 100%	5105 m ²	Meremehe tn 2a Ärimaa 100%	5071 m ²
		Kergliiklustee T4* Transpordimaa 100%	34 m ²
KOKKU	5105 m ²	KOKKU	5105 m ²

* Tabelis esitatud Kergliiklustee T4 krunt liidetakse olemasoleva Kergliiklustee T4 katastriüksusega (tunnus 30401:001:2814).

Planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride mahamärgimisel looduses katastrimõõdistamise käigus.

Viljandi mnt 113 katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta ja sellele antud planeeringus ehitusõigust ei määrata.

Meremehe tn 2a krundile (pos 1) antakse ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ärihoone (kaupluse) rajamiseks. Hoone kõrgus on kuni 9 m ja ehitisealune pind kuni 600 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kergliiklustee T4 (pos 2) krundile ehitusõigust ei anta. Ehitusõiguse tabel on kajastatud põhijoonisel.

3.2. HOONESTUSALA

Krundi hoonestusala on kajastatud põhijoonisel. Hoonestusala suurus on 2708 m². Krundi hoonestusala paikneb krundi ida küljest 5m kaugusel krundi piirist, põhja ja lõuna küljest 4 m kaugusel krundi piirist. Hoonestusala on planeeritud riigi tugimaantee servast 30 meetri kaugusele.

3.3. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Arhitektuursed nõuded:

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Hoone korruselisus kuni 2.
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast keskmisest maapinnast kuni 9 m.
- Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP-3.
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- Katuse kalle 0° - 25°.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Vältida imiteerivaid materjale.

3.4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

Elektrilevi OÜ tingimus:

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ ja huvitatud isiku vahel 22.08.2024 sõlmitud liitmislepingule nr 478650 ja 29.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 483963.

Telia Eesti AS tingimus:

Projekteerimisel juhendada Telia juhenditest: „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks“. Ehitustegevust planeerides näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus. Mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Katastriüksusel paikneva sidekaabli väljakande vajadusel ja võtta selleks Teliast täiendavad tehnilised tingimused.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale->

maaomanikule/ juhendid. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

OÜ Kiili KVH tingimus:

Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Kiili KVH OÜ kasuks.

1) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;

2) Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motal OÜ (tel nr 5655220, info@violagrupp.ee <mailto:info@violagrupp.ee>). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motal OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;

3) tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; <https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>

4) kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motal OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;

5) ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ-d kui ka Motal OÜ-d;

6) tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja §13 lõikele 2 "Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul." <<https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>>.

7) kõik hilisemad projekti muudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse tingimused:

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, ptk 11)

Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajatele aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.

Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava

tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- Mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3m ja küntaval maal sügavamal kui 0,45m;
- Mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- Puude istutamine ja langetamine;
- Vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkumine ja varumine;
- Pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismide ja läbisõidukohtade rajamine;
- Muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine;

EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Transpordiameti tingimused:

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

3.5. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

Planeeritav ala külgneb läänest riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee. Planeeritavale alale jääb kõvakattega Meremehe tänav, mille laius on ligikaudu 4,6 m ja kõnniteed puuduvad. Planeeritaval katastriüksusel on Meremehe tänava poolisel küljel isetekkeline ligikaudu 10 m laiune parkimisplats. Planeeritava ala Viljandi mnt poolisel küljel on kõvakattega kergliiklustee laius 3 m, mis on Viljandi maanteest ligikaudu 7 m kaugusel.

Transpordiamet on 25.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/30493-2 väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks. Tingimustest lähtudes on juurdepääs ette nähtud olemasolevalt ristmikult, Meremehe tänava kaudu. Meremehe tänav on planeeritud 6 m laiusena ja selle lõunapoolsele küljele on kavandatud 2 m laiune kõnnitee, mis on eraldatud sõiduteest 1,8 m laiuse haljasribaga. Planeeritud krundilt on ette nähtud juurdepääs Viljandi mnt 111 (30401:001:2943) katastriüksusele, selleks on planeeritud

juurdepääsuservituudi vajadusega ala Viljandi mnt 111 katastriüksuse kasuks. Viljandi mnt 113 katastriüksusele on juurdepääs läbi Masti tänava. Koos planeeritava katastriüksuse vastas oleva detailplaneeringuga on varasemalt tehtud IB Stratum poolt detailplaneeringuga seotud mõju liiklusanalüüs (2021). Kus muu hulgas ei ole arvestatud riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee viimisega uuele trassile ümber Luige asumi. Mille tõttu peaks liiklussagedused 2042. aastaks oluliselt vähenema. Kaugus naaberristmikuni on 350 m. Tee külgneb mõlemast küljest olemasolevate elamute ja planeeritavate äri ja kortermajadega.

Põhijoonisele on kantud riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee teekaitsevöönd ulatusega 50 meetrit, vastavalt Kiili valla üldplaneeringule. Planeeritud kauplusehoone jääb osaliselt teekaitsevööndisse, selle teenindamiseks vajalikud parkimiskohad on planeeritud teekaitsevööndisse 15,7 m kaugusele äärmise sõiduraja servast. Põhijoonisele on kantud külgnähtavuse joon 16 m (Projektkiirusel 80m km/h H>20m R>16m E >8m Projektkiirusel 60m km/h H>15m R>12 E >6m). Meremehe tänaval ja Kesa tänaval on „anna teed“ märk, et tagada piisav nähtavus. Meremehe tänavalt on nähtavus kõikidelt suundadelt projekteeritud „Rahuldava“ lähtetasemega. Vajaliku nähtavuse tagamiseks oleks Meremehe tänava äärest vaja puid langetada.

Põhijoonisele on kantud nähtavuskaugused paremale ja vasakule ulatusega 160 meetrit, mis vastab peatee projektkiirusele 70 km/h. Nähtavuskolmnurgas tuleb vajadusel kärpida või likvideerida nähtavust piiravad puud või nende külgoksad.

Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorraldus on antud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja Eesti Standardile EVS 843 „Linnatänavad“. Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimisnormatiiv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabel 9.1 on 1 parkimiskoht 30 m² kavandatava brutopinna kohta. Parklasse peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile ning puudega inimese sõidukile kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm. Parkimiskohtade liigendamiseks kasutada haljastust. Planeeringus on kavandatud parkimisala ka jalgratastele. Parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimisel.

Tabel 3 - Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krunt	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus kavandatud parkimiskohtade arv
Meremehe tn 2a	kauplus	600/30	20	20

3.6. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude, liitumispunktide ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel „Tehnovõrkude koondplaan“.

3.6.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ ja huvitatud isiku vahel 22.08.2024.a. sõlmitud liitumislepingule nr 478650 ja 29.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 483963. Krundi piirile on kavandatud perspektiivse liitumiskilbi asukoht. Kavandatud tehnorajatistele on ette nähtud 2 meetri laiune servituudiala, mis seatakse võrgu valdaja kasuks. Elektritoide liitumiskilbist objektini lahendatakse ehitise projekteerimise etapis. Liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamisel tuleb arvestada kergliiklustee vaba ruumi nõudega 0,5m katte servast.

Krunti läbiv õhuliin asendatakse maakaabliga Meremehe tänav T1 katastriüksusel paikneva õhuliini mastist kuni Meremehe tn 2 katastriüksuse lõunapoolsele piirile paigaldatava õhuliini mastini. Kavandatud liinikoridor paikneb planeeringuala riigimaantee poolses küljes Meremehe tn 2 ja Kergliiklustee T4 (30401:001:2814) piiril.

3.6.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 04.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36251141 (kehtivad kuni 03.03.2023). Tehnilistest tingimustest lähtuvalt puudub piirkonnas võimalus liituda Telia valguskaablivõrguga. Meremehe tn 2a katastriüksust läbiv diagonaalne sidekaabel on kasutusest maas ja sellele servituudi vajadusega ala ei määrata. Meremehe tn alla jäävatele Telia sideehitisele (Meremehe tn/ Masti tn ristmikul) näha edasistes etappides ette süvendamine/kaitsmine.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse poolt väljastatud tehnilised tingimused nr TT1791HR, väljastatud 29.03.2022, kehtivad kuni 29.03.2023.

Roadplan OÜ tööga nr 21066 „Kiili vald Luige alevik Metsa kinnistu teede- ja tehnovõrkude ehitusprojekt“ on kavandatud Meremehe tn 2a (katastritunnus 30501:001:0398) katastriüksuse lähedale ELA SA sidetrassile sidekaevu 094YK42 paigaldamine. Tehnilised tingimused TT1736HR (18.01.2022). Planeeritava ala sidevarustuse tagamiseks on kaks varianti.

- Esimene variant on kui sidekaev 094YK24 on paigaldatud. Selleks tuleb rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELA SA sidekaevuni 094YK42. Sidekaevus tuleb katkestada kaabel 094L01YH09 muhvi paigaldamiseks. Muhvi tähis 094YM10. Sidekaevu 094YK42 jätta kaablivaru 2x15m+15m. Paigaldatud muhv 094YM10 jääb kuuluma ELA SA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 094YK42 paigaldatud kaablimuhv 094YM10. Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele majapidamisele tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise erinevatele majapidamistele. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile.
- Teine variant on kui sidekaevu 094YK24 ei ole paigaldatud. Paigaldada ELA SA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor) (vajalik Transpordiameti kooskõlastus). Kaevu tähis 094YK42. Juhul kui Transpordiamet ei luba sidekaevu paigaldada, siis paigaldada kaev ELA SA sidetrassi kõrvale. Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 094YK42.

Planeeritud sidekaablile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 meetrit.

3.6.3. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks Kiili KVH OÜ poolt 04.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 1057.

Veevarustus

Meremehe tn 2a veevarustus lahendatakse Meremehe tänav T1 katastriüksusel kulgevast veetorustikust De160. Planeeritud veetarbimine on 10 m³/kuus, täpsustatakse projekteerimisel. Liitumispunkt on planeeritud krundi pos 1 piirile, avalikult kasutatavale maa-alale, 1m kaugusele planeeritavast krundist. Planeeritud veetorustikule on tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Määratud on servituudi vajadusega alad (isiklik kasutusõigus) kavandatud veetorustike kaitsevööndi ulatuses torustike tulevase valdaja kasuks. Servituutide alad on kajastatud põhijoonisel ja tehnoõrkude koondplaanil.

Tuletõrjevee varustus

Lähim hüdrant asub Meremehe tn 2 katastriüksuse juures ning selle tootlikkus on 19 l/s. Planeeritud kaubandus- ja teenindushoone (IV kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus Siseministri 01.03.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 20 l/s. Tulekustutusvesi tagatakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb Meremehe tn 2 katastriüksuse juures. Täiendavalt on ette nähtud tuletõrjeveehoidla, vajadus ja mahtuvus täpsustub ehitusprojektis.

Reoveekanaliseerimine

Reovesi on ette nähtud juhtida Meremehe tn T1 katastriüksusel kulgevasse iseveolisse kanalisatsiooni De200. Liitumispunkt on 1m kaugusel planeeritava krundi piirist, avalikult kasutataval alal. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Sademevee ärajuhtimise lahendus

Planeeringualal tekkiv sademevesi on ette nähtud immutada oma krundi piires. Parklatelt ja platsidelt kogutud sademevesi koguda ja puhastada krundil õliliva püüduris. Ehitusprojektis näha ette võimaliku saastunud sademevee eelnev puhastamine kohtpuhastis kui eelvooluks on looduslik suubla. Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, kui on täpselt paigas hoonete katusepinna suurus ja sillutatud alade ulatus. Ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise käigus peab olema välistatud sademevee valgumine naaberkinnistutele ja maaüksusele 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Planeeritava krundi hinnanguline sademeveekogus on 1h jooksul pindadelt ligikaudu 100 m³, mis teeb keskmiseks vooluhulgaks 0,03 m³/s, kui see ühe tunnise saju ajal ära juhtida. Ehitusprojektis kasutada parkla- ja platside lahendamisel looduslähedasi sademeveesüsteeme nagu vett läbilaskvaid katendeid, vihmapikeenraid jne. Looduslähedase sademeveesüsteemi peamiseks eesmärgiks on aeglustada sademevee

kiiret jõudmist kanalisatsiooni ning hajutada ja immutada seda tekkekohas võimalikult palju. Samuti tagada parklale kombineeritult katenditega haljastust, et vähendada kuumasaarte teket (täisafalteeritud platsi lahendused ei ole sobilikud).

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitatud ala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad 47.04 ja 46.20 vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alasse.

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele, tänavamaale ja riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee kraavidesse. Planeeringualal tekkivad sademeveed immutatakse krundi piires haljaspindadel. Detailplaneeringu tehnoõrkude koondplaani kajastub esialgne vertikaalplaneering (EXTech Design OÜ, töö nr 23062), mis täpsustab ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta.

3.6.4. KÜTTE LAHENDUS

Kiili vallas on ainuke kaugkütte piirkond Kiili alevis, seega planeeritav ala ei paikne kaugküttepiirkonnas. Hoone kütelahenduseks kasutatakse lokaalset küttesüsteemi ja see lahendatakse ehitusprojektiga, soovitatavalt keskkonnasõbraliku kütuseliigi valikuga (eeldatavalt kasutatakse soojuspumpasid ja külmatehnika jääsoojust).

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal on juunis 2023 teostatud dendroloogiline hindamine, AB Artes Terrae OÜ Sulev Nurme ja Janika Lill, töö number 23063HI2. Dendroloogilises hinnangus on ala kirjeldatud kui võsastuvat rohumaad, millele on tekkinud laiguti hariliku haava ja hariliku männi looduslikku uuendust. Lisaks on alale levinud naaberkinnistutelt toompihlakat, kibuvitsa ja läikivat tuhkpuud. Uuringualal puittaimestik on loodusliku tekkega. Haljastusliku inventeerimise käigus mõõdeti alal kokku 111 puud-põõsast ja puudegruppi.

Planeeritaval alal paiknev kõrghaljastus, mis jääb planeeritavale hoonestus või tee alale või sellele liiga lähedale, likvideeritakse. Orienteeruvalt likvideeritakse 37 haljastuslikku objekti (sh ka puudegruppi), mis kuuluvad III ja IV väärtusklassi. Samuti likvideeritakse üheksa V väärtusklassi hinnatud puud. Likvideeritavate puude ja põõsaste hulk täpsustab ehitusprojekti koostamise käigus, kui fikseeritakse lõplikult hoonete ja juurdepääsutee asukoht. Dendroloogilises hinnangus on antud ka soovitus puistu edasiseks haldamiseks. Alles jäävatele puudele tuleb läbi viia võrahooldus. Puude raie- ja hooldustööd tuleb lasta teha kutsetunnistusega arboristil, et vältida kasvava jäävate puude vigastamist. Raied ja hooldustööd tuleb teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi (oktoober-märts).

Kohustuslik on rajada kõrghaljastus Masti tn 2 katastriüksuse piirile, täpne lahendus antakse haljastusprojektis.

Planeeritavale alale ettenähtud haljastuse osas peavad istikud ja istutustööd vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sh puude ning ehitiste vahelised kujud. Istikute parameetrid antakse haljastusprojektiga, kõrghaljastust kombineerida muu

haljastusega. Ehitusperioodil tuleb olemasoleva säilitatava haljastuse (sh puud nr 1, 2, 6) kaitseks rakendada meetmeid puu juurestiku kaitsealal, mis on puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt $\text{cm} \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites (puude tüve rinnasläbimõõt on toodud dendroloogilises hinnangus). Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealas, nähakse ette paljastunud puujuurte katmine külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil ka puude kastmine (puu juurestiku võib katta näiteks niiske turbaga). Pärast ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus.

Parkla- ja platside lahendamisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme nagu vett läbilaskvaid katendeid, vihmapeenraid jne. Looduslähedase sademeveesüsteemi peamiseks eesmärgiks on aeglustada sademevee kiiret jõudmist kanalisatsiooni ning hajutada ja immutada seda tekkekohas võimalikult palju. Samuti tagada parklale kombineeritult katenditega haljastust, et vähendada kuumasaarte teket.

Jäätmete kogumine (sh ehitusperioodil) toimub vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Alal tekivad olmejäätmed (paber ja kartong, plastid, klaas, pakendid jmt). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada tuleb jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine (ehitusprojekti tagada vastav arv jäätmemahuteid) arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Prügikonteineritena kasutada süvamahuteid ning need paigutada Meremehe tänava serva või kaupluse vahetusse lähedusse, täpne asukoht määratakse ehitusprojekti, võttes aluseks Kiili valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõuded, ning neile peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Meremehe tänava ääres on olemasolevad avalikud pakendikonteinerid, mis asendatakse samuti süvamahutitega ($5 \times 5 \text{ m}^3$) ja nähakse ette teenindusplats, vastav lahendus kooskõlastatakse vallaga ja ehitatakse välja Arendaja (st huvitatud isiku poolt). Prügikonteinerite paigutamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 3m, tuleb konteineri paigutamiseks küsida nõusolekut naaberkinnistu omanikult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Täpsem heakorrastus antakse projekteerimise staadiumis.

Ehitustööde läbiviimisel on tõenäoline piirkonna mürataseme mõningane suurenemine ehitusaegse transpordi tõttu, lisaks võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud norme. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt piirkonnas sõidukite arv sisuliselt ei suurene, sest tegemist on lähiümbrust teenindava poega. Müra ja õhusaaste ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamualasid.

Pinnasetööde mahtude bilanss anda ehitusprojekti, kaevisse (pinnas, kivid) võõrandamiseks peab olema luba Keskkonnaametilt.

3.8. RIIGITEE LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD HÄIRINGUD

Planeeringuala piirneb riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee omanik (kelle ülesandeid täidab Transpordiamet) ei võta endale kohustusi teest tingitud võimalike mõjude leevendusmeetmete rakendamiseks uute planeeringute puhul. Vajadusel tuleb vastavad meetmed ette näha planeeringu raames ning meetmete rakendamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeringuga kavandatava hoonestusala (ärimaa, millele kavandatakse kauplusehoonet) puhul ei ole sisuliselt tegemist müra (samuti vibratsiooni) suhtes suure tundlikkusega objektiga¹. Kavandatud sihtotstarbega hoonete rajamine teede ning tänavate äärde on üldjuhul sobilik ning ülemäärast häiringute esinemist ei ole ette näha. Planeeritav hoonestusala jääb äärmise sõiduraja servast ca 35 m kaugusele, teele lähemale on kavandatud parkimisala.

Kuigi planeeritav sihtotstarve (ärimaa) ja objekt (kauplus) ei ole otseselt müratundliku ala/objektina käsitletav, võib planeeringuala müraolukorra hindamisel teatud määral asjakohaseks lugeda III-IV kategooria (keskuse maa-alad, ühiskondlike hoonete maa-alad) normide rakendamist. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 tuleb tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. III-IV kategooria alade liiklusemüra piirväärtus on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud 70 dB päeval/60 dB öösel.

Planeeringuala müraolukorda mõjutab peamiselt alaga piirnev riigi tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee. Transpordiameti (varasemalt Maanteeameti) 2018.-2020. a liiklusloenduste kohaselt on maanteelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 7863...8442 (sh 2...4% raskeliiklust), maanteelõigu kiiruspiirang on 70 km/h.

Lähtudes eespool toodud liiklusandmetest (ümardatult 8500 sõidukit ööpäevas, sh 4% raskeliiklust)) esineb kavandatava hoonestusala maanteepoolsel küljel (ca 35 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) arvutuslikult² müra hinnatud tase, mis jääb päeval (L_d) suurusjärku 63...64 dB ja öösel (L_n) 54..55 dB. Liikluskõormuse kasv nt 50% võrra toob kaasa ca 1,7...1,8 dB võrra suurema mürataseme kui olemasolevas olukorras. Seega on nii olemasoleva kui ka perspektiivses olukorras tagatud III-IV kategooria alade liiklusemüra piirväärtusest (70 dB päeval/60 dB öösel) selgelt madalam müratase kavandatava hoone maanteepoolsel küljel.

¹ Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

² Liiklusemüra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades Euroopa Liidus ja Eestis laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

Lähtudes asjaolust, et müra normtasemed hoonestusala maanteepoolsel küljel on tagatud ning planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkusega objekte, ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Siseruumides heade tingimuste tagamiseks on soovitatav uute hoonete rajamisel (kuigi kaupluseruumid ei ole otseselt müratundlike ruumide loetelus) järgida standardit „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille kohaselt:

- Uute bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (sh, teenindusasutused jms) rajamisel on antud juhul soovitatav minimaalne välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtus ca 35 dB (lähtudes muu hulgas ka liikluskoormuste võimalikust kasvust).

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud välisõhu saasteainete kontsentratsioonid. Antud liikluskoormuste ning puhverala korral ei ole ka kõige kriitilisemate saasteainete (sh PM_{10} , NO_2 , CO) puhul kavandatud hoonestusala asukohas (ca 35 m kaugusel teest) tervisekaitsest lähtuvalt kehtestatud saastatuse taseme piirväärtuste ületamist ette näha.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast maanteest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole ka linnatänavade vahetus läheduses põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi hoonetele. Halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede vahetus läheduses võib samas raskeveokite möödaskäigu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus. Kavandatud hoonestuse puhul on siseruumides nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamine saavutatav tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisel.

Planeeringualast läänesuunas asub Männiku harjutusväli ja linnak, kuid 2021. aastal koostatud Saku valla Männiku ja Tammemäe külade mürauuringu (Akukon Eesti OÜ 2021. a töö, mille raames mõõdeti ja modelleeriti müraolukorda) kohaselt ei ulatu militaarmüra olulisel määral käesoleva planeeringualani. Lisaks tuleb rõhutada, et käesoleva planeeringuga kavandatud sihtotstarve (ärimaa, kauplus) ei ole suure müratundlikkusega ning detailplaneeringualast jääb Männiku harjutusvälja poole mitmeid eluhooneid (mis on otseselt müratundlikud objektid), mille puhul eespool nimetatud uuringu kohaselt samuti ülenormatiivseid mürahäiringuid ei esine.

Tervisekaitsenormidele vastavad keskkonnatingimused on seega tagatud ka kavandatud hoonestusala piiril, mistõttu ei ole rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks otstarbekas seada. Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Kokkuvõttes võib öelda, et kavandatud sihtotstarbed (ärimaa, kaubandus- ning bürooruumid) on maantee läheduses (ehk teatud määral kõrgema müratasemega aladel) sobilikud.

3.9. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Siseministri 01.03.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud kaubandus- ja teenindushoone (IV kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus Siseministri 01.03.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 20 l/s. Tulekustutusvesi tagatakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb Meremehe tn 2 katastriüksuse juures. Täiendavalt on ette nähtud tuletõrjeveehoidla, vajadus ja mahtuvus täpsustub ehitusprojekti.

Vastavalt määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüri). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide ning juurdepääsuservituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis”. Planeeritud servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

3.11. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Planeeritud hoonestusala on Kehtiva Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on teekaitsevöönd 50 meetrit maanteest ja planeeritud hoonestusala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Vastavalt Ehitusseadustikule § 71 lg 2 on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus). Tee kaitsevööndis on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ehitise Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Teekaitsevööndisse on kavandatud hoonestusala (30 m kaugusele teest) ja parkimisplats (15 m kaugusele teest). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeritavale alale ulatub Männiku harjutusvälja piiranguvöönd.

Planeeritavat ala läbib sideehitis, mille kaitsevöönd on 1m mõlemale poole sideehitisest. Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin alla 1 kV, mis asendatakse maakaabelliiniga. Maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaablist.

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Planeeritav ala ei asu Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris

Planeeritava ala kitsendused on kajastatud joonisel „Tugiplaan“.

3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Ala on tänavatelt, kahest küljest, hästi vaadeldav. Meremehe tn 2a krundile planeeritud hoone sissepääsud ning parkimisala valgustatakse.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

4.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Positiivne mõju on uue kodukoha lähedase poe lisandumine, mis võimaldab kohalikel elanikel ka ilma autota vajalikud ostud teha. Lisaks loob planeeritav toidukauplus juurde töökohti, seega mõju piirkonna majandusele on positiivne. Planeeringu elluviimisel saab olemasolev Meremehe tänava lõik uue katendi ja normidele vastava laiuse, seega olemasoleva tänavatevõrgu olukord paraneb. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Meremehe tänava kui juurdepääsu tagava tänava liikluskoormus mõnevõrra küll kasvab, kuid veelgi olulisem on rõhutada, et väikepoe olemasolu tõttu Meremehe tänavalt riigi tugimaanteele väljuvate autode hulk väheneb. Seda seetõttu, et Luige asumi elanikud saavad kõik esmavajaliku kohalikku kogukonda teenindavast poest, mistõttu väheneb poekülastuse eesmärgil vajadus kodupiirkonnast väljuda riigi tugimaanteele sõitvate autode pööramine Meremehe tänavale on pigem erandlik, sest vähem kui 500 meetri kaugusele on rajatud suur ärihoone (Luige keskus) koos kergesti ligipääsetava parklaga, kus avas ukсед ka Rimi supermarket. Seega ei ole enam põhjust kavandada kogu piirkonda teenindavat teist suurt toidukauplust, mille külastajate enamuse võiksid moodustada kaugemal elavad ja autodega liikuvad kliendid. See on Luige keskuse näol juba loodud ja teist samalaadset esimese vahetusse lähedusse rajada ei ole mõistlik ega tarvilik. Käesolevas lahenduses planeeritakse kogukondlikku väikepoodi, mis on mastaabilt kolmandiku võrra seni kavandatud väiksem ehk piirdub algatamise otsuses lubatud 900 m² asemel 600 m² suuruse ehitisealuse pinnaga.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette Meremehe tänava planeeringualasse jääva lõigu rekonstrueerimine vastavalt kehtivatele normidele, sealhulgas kõnnitee ja haljasriba rajamine. Ühenduse loomist Õnne tänavaga planeering ei käsitle, kuna vastav ala jääb detailplaneeringu koostamise alast väljapoole. Meremehe tänava rekonstrueerimine on planeeringus ette nähtud 6 m laiuse sõiduteena koos 2 m laiuse

kõnniteega ja 1,8 m laiuse haljasribaga. Võsastunud ala korrastamine ja juurdepääsu parandamine on planeeritud koos pakendiplatsi ehitusega. Pakendimahutite plats koos süvamahutitega ja teenindusplats kavandatakse Meremehe tn serva, korrastades piirkonda täiendavalt.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid.

4.2. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

4.3. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (Meremehe tänava planeeringualasse jääv lõik ja krunt pos 1):

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepitakse kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes.
6. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
7. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
8. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise- ja muud) Meremehe tänaval, mis jääb planeeritavasse alasse ja krundil pos 1 on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
9. Uute hoonete ehitamiseks on Kiili Vallavalitsusel õigus mitte väljastada ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (Meremehe tänav planeeritava ala ulatuses ja krundil pos 1). Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatel teedel peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
10. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
11. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
12. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

4.4. TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on:

- 2.1. koos hoonete ehitamisega ehitatakse valmis avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud 100% (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne);
- 2.2. vajadusel uus kuivendussüsteem ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva drenaažisüsteemi toimimine.
3. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
 - 3.1. on väljastatud kasutusload neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
 - 3.2. avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste omand on üle antud võrguettevõtjale;
 - 3.3. üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
 - 3.4. avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis.

4.5. TRANSPORDIAMETI NÕUDED PLANEERINGU ELLUVIIMISEL

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

2. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Planeeringualast väljapoole jääva kohaliku tee (sh ühendamine riigitee ristmikuga) rekonstrueerimise kohustus on huvitatud isikul. Riigitee ristmik peab olema nõuetekohaselt rekonstrueeritud ja Transpordiametile üle antud enne ehitistele kasutusloa andmist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb riigitee aluse maaüksuse piires kavandada riigiteega ristuvalt ja kinnisel meetodil.

4.6. DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMISE ALUSED

1. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (Meremehe tänaval planeeritava ala ulatuses ja krundil pos 1) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise,)

elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamise. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisest. Katastriüksuste jagamine ning kõik teised tegevused, mis eelnevad detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisele ei loeta käesolevas detailplaneeringus detailplaneeringu elluviimise alustamiseks. Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tehtud otseste ja/või kaudsete kulutuste eest.

3. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otseste ja/või kaudsete kulutuste eest.

4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

4.7. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

5. JOONISTE NIMEKIRI

- | | |
|--|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 6. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon | |

6. TEHNILISED TINGIMUSED

1. Osaühing KIILI KVH poolt 04.02.2022.a. väljastatud tehnilised tingimused nr 1057;
2. Elektrilevi OÜ poolt 09.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 400524;
3. Telia Eesti AS poolt 02.05.2023.a. väljastatud tehnilised tingimused nr 36251141;
4. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud esindaja AS Connecto Eesti poolt 29.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT1791HR;
5. Elektrilevi OÜ poolt 29.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 483963.

7. KAASATAVATE, KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Koostöö tegijad ja kaasatavad					
Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev	Arvamuse täielik ära kiri	Arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	28.03.2023	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS Kooskõlastuse nr 0120072717 Kooskõlastuse kuupäev 28.03.2023 KOOSKÕLASTUSE TELLIJAJA Registrikood 10269950 Ettevõtte nimi HENDRIKSON & KO OÜ Kontaktsik LIINA OLLEMA Objekti aadress Meremehe tn 2a, Viljandi mnt 109, Luige alevik, Kiili vald (dp) Töö number 21004023 Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud Etapp Detailplaneering KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks. KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud
2.	OÜ Kiili KVH (Silver Parri)	12.04.2023	Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused: 1) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla	Detailplaneeringu digikaust	Lisatud ptk 3.4

			<p>ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;</p> <p>2) Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motoral OÜ (tel nr 5655220, info@violagrupp.ee <mailto:info@violagrupp.ee>). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motoral OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;</p> <p>3) tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045</p> <p>4) kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motoral OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;</p> <p>5) ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ-d kui ka Motoral OÜ-d;</p> <p>6) tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja §13 lõikele 2 "Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe</p>	
--	--	--	---	--

			<p>tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul." https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045. 7) kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga. OÜ Kiili KVH tel/faks: 6040156 Reg.nr. 10782274 Toompihla 1, Kiili alev e-postl: info@kiilikvh.ee KMK nr. EE100702017 75401 Kiili vald www.kiilikvh.ee 221017197662 Swedbank Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Esitatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p>		
3.	Huvitatud isik (Rein Reinvee)	03.05.2023	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud
4.	Telia Eesti AS (Dmitri Kirsanov)	09.05.2023 nr 37905610	<p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis side maakaabel. Projekt on kooskõlastatud märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel Tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel Sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku</p>	Detailplaneeringu digikaust	Lisatud ptk 3.4.

			juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.		
5.	AS Connecto Eesti (Annika Matson)	11.05.2023 nr KK4333HR	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti. ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 29.03.2022 väljastatud Elektroonilise side alased tehnilistest tingimustest nr TT1791HR. Täiendav info telefonil 5336 4150 Käesolev kooskõlastus koostati 11.05.2023 Kooskõlastus kehtib kuni 11.05.2025	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud.
6.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	10.01.2025 0905861581	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Detailplaneeringu digikaustas	Kooskõlastatud
7.	Eraisik A.T	29.04.2025	Detailplaneeringuga seoses üks ettepanek. Peaks lahendama ka Meremehe tänav T1 (30401:001:2813) kogu maa-ala korrastamise. Maa peaks vist olema valla oma. Hetkel võsastunud ala. Tuleks omavahel ühendada Õnne tn. ja Meremehe tn., rajada sõidu ja kõnnitee või minimaalselt normaalne kõnnitee ning jääv haljasala tuleks võsast puhastada ja korrastada. Sellisel juhul saaks ka normaalselt poes käia, ei pea läbi võsa ronima.	Detailplaneeringu digikaustas	Ettepanekutega arvestatud ja seletuskirja on täiendatud
8.	Eraisik M.F.	29.04.2025	Juhtusin nägema FB postitust Meie poe kohta	Detailplaneeringu	Ettepanekutega

		<p>ning selles osas olid ka ettepanekud oodatud. Minul on mõni. Selle asemel, et veel üks pood ehitada (sest Luige keskus koos Rimiga ju alles sai avatud), võiks teha midagi kasulikumat, kasvõi lapsi silmas pidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - liikluslinnak, kus oleks reaalsed liiklusmärgid jms (saaks õppida reaalselt korrektset liiklemist jalg või tõukerattaga, rulluiskude vms); - korv- või jalgpalliplats (mida nt talvel uisuväljakuks muuta); - väljõusaal; - vms koht, kus aktiivselt aega veeta. <p>Või uue ehitise rajamise asemel hoopis olemasolevad teed korralikult korda teha. Nt Luigel Sausti poolses otsas on juba mitu korda olnud päris huvitav aukude lappimine. Lastakse maha hunnik pigi ja kruusa (või midagi sellist, ei ole ekspert) ning kõik - niimoodi lahtiselt see jääb. Kui jala, rattaga vms liikuda, siis on jalanõud/rattad seda jama täis. Või vankriga jalutades vankritattad. Kuumal päeval on eriti halb, sest see asjandus lihtsalt sulab külge. Ja autod on liikudes seda kõike laiali vedanud, seega ei saa alati ka mööda astuda. Mitte kõik ei sõida kodu ukseni autoga ja selline aukude lappimine võiks ikka korralikult tehtud olla ilma, et osa killustikku jala all koju kaasa vead.</p> <p>Ei tea, kuidas hakkab praegune Viljandi mnt jalgratta-/kõnnitee uue Kangru liiklussõlmega kulgema, aga ehk saaks hoopis suunata raha sinna ja istutada põõsaid/puid, mis jääks sõidu- ja jalakäijate tee vahele - ei peaks jala või rattaga liigeldes nii suure müra sees sõitma. Võrdluseks koht (küll juba Tallinna piirides), aga kus Luigelt algav jalakäijate tee suundub</p>	digikaustas	<p>osaliselt arvestatud, ettepaneku tegija ei soovinud arutelu jätkata</p>
--	--	---	-------------	--

			<p>Valdeku tn juures metsatuka taha (sinna disc golfi poole), muutub müratase ilma autota liiklejale kordades meeldivamaks.</p> <p>Kokkuvõtvalt olekski ettepanek, et ei pea kõike vähegi rohelisi alasid betooni ja asfaltiga üle valama. Pigem just rohealasid säilitama või juurde lisama. Või kui tõesti on soov pidevalt ehitada, siis midagi, kus oleks vabas õhus võimalik aktiivselt aega veeta. Ning vaadata/uurida, kas midagi juba olemas olevat saaks paremaks muuta.</p>		
Kooskõlastajad					
Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering kooskõlastatud	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1.	Põhja päästekeskus	7.2-3-1/4956-1 07.08.2024	<p>Esitasite Päästeameti Põhja päästekeskusele 26.07.2024 kirjaga nr 8-1/813-25 kooskõlastamiseks Kiili vallas Luige alevikus Viljandi mnt 109 kinnistu (Meie toidupood) detailplaneeringu materjalid.</p> <p>Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo inspektor Kert Keller Viljandi mnt 109 kinnistu detailplaneeringu.</p>	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud
2.	Transpordiamet	7.2-2/24/5389-4 07.08.2024	Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Kiili vald Luige alevik Viljandi mnt 109 detailplaneeringule. Planeeringuala on käesolevaks hetkeks jagatud kaheks kinnistuks Meremehe tn 2a (katastritunnus 30501:001:0398) ja Viljandi mnt 113 (katastritunnus 30501:001:0397) - edaspidi	Detailplaneeringu digikaust	Märkustega arvestatud, korrigeeritud tehnovõrkude joonist põhijoonist ja seletuskirja

			<p>planeering. Planeeringuga kavandatakse Meremehe tn 2a kinnistule eeldused ärihoone (kauplus) ja seotud taristu rajamiseks. Viljandi mnt 113 kinnistu sihtotstarvet ei muudeta. Planeering on üldplaneeringut muutev.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) §99 lg 3 ja planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lg 1 punkt 4 jätame planeeringu kooskõlastamata järgmiste vastuolude tõttu.</p> <p>1. PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine. Planeeringuga on kavandatud madalpinge koridor riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ja Meremehe ning Kesa tänava (km 8,21) ristmikualale, kus on välja ehitatud teeprojekti „Metsa kinnistu detailplaneeringu järgsed teed ja tehnovõrgud“ (koostaja Roadplan OÜ töö nr 21066) lahendus. Tehnovõrkude kavandamisel ei ole arvestatud :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud nõuetega (kinnisel meetodil rajamiseks ja sellega seotud puurkaevikutega), et rajamine ei kahjustaks riigitee mullet ega katet. Plaanil näidatud asukohas ei ole võimalik kinnisel meetodil rajada. - 15 Tallinn-Rapla-Türi ja Meremehe ning Kesa tänava ristmiku teeprojektiga kavandatud tehnovõrkudega, mis on käesolevalt väljaehitatud. Liitumine alajaamaga, mis jääb väljapoole planeeringuala, on koostatud ilma katastripiirideta ja geoaluseta plaaniosale ning väljaehitatud tehnovõrke ei ole kantud tehnovõrkude plaanile, ebaselgeks jääb 	
--	--	--	---	--

			<p>ristmikualal madalpinge koridori asukoht. Lahendus ei ole ilma ristmiku katendit ja muldkeha kahjustamata realiseeritav ja vajab korrigeerimist, vt väljavõtte tehnovõrkude joonisest lisas tooduna.</p> <p>2. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>3. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata riigitee piirkiiruseks 50km/h. Planeeringu ülesanne ei ole riigiteel kiiruspiirangu määramine, palume eemaldada seletuskirjast.</p> <p>4. Meremehe tee ristmik riigitee alusel maal ei ole kantud planeeringuala sisse. Soovitame lisada ristmik planeeringualasse või vastasel juhul on vajalik käsitleda planeeringualast väljapoole jääva kohaliku tee (sh ühendamine riigitee ristmikuga) rekonstrueerimise kohustust seletuskirjas ja planeeringu kehtestamise otsuses.</p> <p>Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga ning palume esitada planeering peale korrigeerimist Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks.</p>		
3.	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	4-4/24/3533-1 13.08.2024	<p>Kiili Vallavalitsus esitas 25.07.2024 kirjaga nr 8-1/813-24 Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks Kiili valla Luige aleviku Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu.</p> <p>Detailplaneering on algatatud Viljandi mnt 109 katastriüksusele, aga planeeringu koostamise hetkeks on katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a katastriüksuseks ja Viljandi mnt 113 katastriüksuseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus</p>	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud

			<p>Meremehe tn 2a katastriüksuse sihtotstarbe muutmise 100% ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Meremehe tn 2a krundile antakse ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ärihoone (kaupluse) rajamiseks. Hoone kõrgus on kuni 9 m ja ehitisealune pind kuni 600 m².</p> <p>Planeeringu ala asub osaliselt riigikaitse ehitise Männiku harjutusväli piiranguvööndis. Planeeritav ala asub ca 250 m kaugusel Männiku harjutusväljast. Männiku harjutusväljal toimub selline riigikaitse tegevus, millest tingitud müra võib levida ka harjutusvälja piiridest väljaspoole.</p> <p>Kuna detailplaneeringuga ei kavandata Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktis 1 nimetatud ehitisi ning planeeringu elluviimine ei too käesoleva informatsiooni põhjal kaasa riigikaitse ehitiste töövõime vähenemist, siis annab Kaitseministeeriumi valitsemisala ülese seisukoha Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.</p> <p>Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel kooskõlastab Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus Kiili valla Luige aleviku Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringus kajastatakse alljärgnevaid õiguslikke asjaolusid:</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnanäringut taluda, kui keskkonnanäringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnanäringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.</p>		
4.	Terviseamet	9.3-1/24/7688-2 21.08.2024	<p>Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused“ § 2 lõike 2 ja § 3 punkt 12 alusel Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu koostöölastamiseks.</p> <p>Planeeritav ala asub Viljandi mnt 109 katastriüksustel aga planeeringu koostamise hetkeks on katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a ja Viljandi mnt 113. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus Meremehe tn 2 a sihtotstarbe muutmise 100% ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse,</p>	Detailplaneeringu digikaust	Koostöölastatud

			<p>haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Viljandi mnt 113 sihtotstarvet ei muudeta. Ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone kõrgusega 9,0 m ja krundi suurem ehitusalune pind kuni 600 m². Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.</p> <p>Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Ehitustööde läbiviimisel on tõenäoline piirkonna mürataseme mõningane suurenemine ehitusaegse transpordi tõttu, lisaks võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud norme. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.“ • „Kuigi planeeritav sihtotstarve (ärimaa) ja objekt (kauplus) ei ole otseselt müratundliku ala/objektina käsitletav, võib planeeringuala müraolukorra hindamisel teatud määral asjakohaseks lugeda III-IV kategooria (keskuse maa-alad, ühiskondlike hoonete maaalad) normide rakendamist. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 tuleb tiheasustusalal ja/või kompaktse 	
--	--	--	---	--

			<p>hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. III-IV kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud 70 dB päeval/60 dB öösel."</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Lähtudes asjaolust, et müra normtasemed hoonetusala teepoolsel küljel on tagatud ning planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkusega objekte, ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud." • „Planeeringu realiseerimise järgselt piirkonnas sõidukite arv sisuliselt ei suurene, sest tegemist on lähiümbrust teenindava poega. Müra ja õhusaaste ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamualasid." • „Planeeringuala piirneb riigiteega nr 15 (Tallinn - Rapla - Türi), seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi teest tingitud võimalike mõjude leevendusmeetmete rakendamiseks uute planeeringute puhul. Vajadusel tuleb vastavad meetmed ette näha planeeringu raames ning meetmete rakendamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus." • „Siseruumides heade tingimuste tagamiseks on soovitatav uute hoonete rajamisel (kuigi kaupluseruumid ei ole otseselt müratundlike 		
--	--	--	---	--	--

			<p>ruumide loetelus) järgida standardit „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille kohaselt: Uute büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (sh, teenindusasutused jms) rajamisel on antud juhul soovitatav minimaalne välispiirde ühisiisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtus ca 35 dB (lähtudes muu hulgas ka liikluskooormuste võimalikust kasvus).“</p> <p>Amet on tutvunud esitatud dokumentidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning märgib järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi. • Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. • Jälgida, et ehitusaegsed- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtused. • Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. 		
5.	Transpordiamet	7.2-2/25/5389-8	Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust	Detailplaneeringu	Kooskõlastatud

		06.02.2025	<p>Kiili vald Luige alevik Viljandi mnt 109 detailplaneeringule. Planeeringuala on käesolevaks hetkeks jagatud kaheks kinnistuks Meremehe tn 2a (katastritunnus 30501:001:0398) ja Viljandi mnt 113 (katastritunnus 30501:001:0397) - edaspidi planeering. Planeeringuga kavandatakse Meremehe tn 2a kinnistule eeldused ärihoone (kauplus) ja seotud taristu rajamiseks. Viljandi mnt 113 kinnistu sihtotstarvet ei muudeta. Planeering on üldplaneeringut muutev.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame OÜ Hendrikson ja KO töö nr 21003023 "Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneering".</p> <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.</p>	digikaust	
6.	Maa- ja Ruumiamet	6-3/25/2771-3	Esitasite Maa- ja Ruumiametile tutvumiseks ja	Detailplaneeringu	Loobub

		18.03.2025	<p>kooskõlastuse andmiseks Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu materjalid, et selgitada välja võimalik puutumus maaparandussüsteemidega.</p> <p>Detailplaneeringu ala ei asu maaparandussüsteemi alal ning kavandatav tegevus ei mõjuta ka kaudselt eemalolevate maaparandussüsteemide toimimist. Tulenevalt eelnevast loobub Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringu osas kooskõlastuse ja seisukoha andmisest.</p>	digikaust	kooskõlastuse ja seisukoha andmisest
7.	Maa- ja Ruumiamet	6-3/25/2771-4 02.04.2025	<p>Kiili Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) 17.02.2025 kirjaga nr 8-1/813-40 Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamise kaasata.</p> <p>MaRu pädevuses on ruumilise planeerimise rakenduslike ülesannete täitmine, sh vastavalt planeerimisseadusele kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmine (PlanS § 90, §121, § 138). Eelnevast tulenevalt kaasatakse MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond planeeringute koostamise, mille osas on MaRu heakskiidu andja.</p> <p>Detailplaneering on algatatud Kiili Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 46. Planeeringu menetluse käigus on Viljandi mnt 109 katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a ja Viljandi mnt 113 katastriüksusteks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on</p>	Detailplaneeringu digikaust	Märkustega arvestatud

			<p>Meremehe tn 2a katastriüksuse (tunnus 30501:001:0398) sihtotstarbe muutmine 100% ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Viljandi mnt 113 katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta.</p> <p>Detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kiili valla üldplaneeringu järgselt ei ole planeeritavale alale maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, mistõttu määratakse katastriüksusele sobiv sihtotstarve detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kiili valla üldplaneeringu muutmiseks ala juhtotstarbe osas.</p> <p>Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.</p> <p>Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.</p> <p>1. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt tuleb planeeringu avalikul väljapanekul esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks. Palume lisada planeeringu ruumiline illustratsioon detailplaneeringu materjalide hulka.</p> <p>2. Esitatud materjalidest nähtub, et detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse Päästeameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse, Terviseameti ja Transpordiametiga. Tulenevalt eelnevast, PlanS § 142 lõikest 4 ja lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” ei pea MaRu hetkel vajalikuks määrata täiendavaid asutusi, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.</p> <p>3. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud (planeeringualaga piirnevate maaüksuste omanikud ja isikud, kelle kasuks on seatud isiklik kasutusõigus elamu kasutamiseks) on kaasatud detailplaneeringu koostamisse.</p> <p>Arvestades asjaolu, et tegemist on kehtiva üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, tuleb vastuvõetud ning avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbinud detailplaneering vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada enne kehtestamist MaRule heakskiidu saamiseks.</p>	
--	--	--	---	--

			Detailplaneeringu materjalidele palume lisada kogu detailplaneeringu menetlust kajastav süstematiseeritud dokumentatsioon.		
8.	Maa- ja Ruumiamet	6-3/25/2771-7 17.11.2025	<p>Luige alevikus Meremehe tn 2a detailplaneeringu heakskiitmine Kiili Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile Luige alevikus Meremehe tn 2a detailplaneeringu heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike ja PlanS § 90 lõike 1 alusel. Detailplaneering on algatatud Viljandi mnt 109 katastriüksusele. Planeeringu koostamise hetkeks on katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a katastriüksuseks (30501:001:0398) ja Viljandi mnt 113 katastriüksuseks (30501:001:0397). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Meremehe tn 2a katastriüksuse sihtotstarbe muutmise 100% ärimaaks. Kiili valla üldplaneeringu järgselt ei ole planeeritavale alale maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, mistõttu määratakse katastriüksusele sobiv sihtotstarve detailplaneeringuga. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning kohaldatud on üldplaneeringu menetlust. Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab MaRu heakskiidu Luige aleviku Meremehe tn 2a detailplaneeringule.</p> <p>Menetluskäik</p> <p>Detailplaneering algatati Kiili Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 46. Sama otsusega kinnitati lähteülesanne ning otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04.03.2024–08.04.2024, mille jooksul arvamusi ei avaldatud</p>	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud

			<p>ja eelnõu avalikku arutelu ei toimunud.</p> <p>Detailplaneeringu on kooskõlastanud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Päästeamet, Transpordiamet ja Terviseamet.</p> <p>Detailplaneering võeti vastu Kiili Vallavolikogu 17.04.2025 otsusega nr 11. Avalik väljapanek toimus perioodil 19.05.2025–22.06.2025. Detailplaneeringu lahenduse kohta esitati arvamused 29.04.2025, millele Kiili vallavalitsus vastas 07.05.2025 kirjadega nr 8-1/813-46 ja nr 8-1/813-47. Vastavalt ettepanekutele on detailplaneeringu seletuskirja korrigeeritud. Avalik arutelu toimus 04.09.2025, kus osalejaid ei olnud. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitati kodulehe kaudu ja ajalehes.</p> <p>Kiili Vallavalitsuse edastatud teabe põhjal on vallavalitsus teavitanud detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ning eelnõu ja vastuvõetud planeeringulahenduse avalikest väljapanekutest koostöötegijaid ja kaasatavaid kirjalikult ning avaldanud teated kohaliku omavalitsuse veebilehel ning ajalehtedes. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teated on avaldatud Ametlikes Teadaannetes.</p> <p>Heakskiidu menetluse ajal 4.11.2025 korrigeeris Kiili Vallavalitsus planeeringulahendust kruntide moodustamise osas, moodustades olemasoleva kergliiklustee alusele maale eraldi transpordimaa krundi. MaRu nõustub, et korrigeerimisega ei muudetud planeeringu põhilahendust.</p> <p>Planeeringu õigusaktidele vastavus.</p> <p>PlanS § 90 lõike 3 kohaselt kontrollib MaRu</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>planeeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele.</p> <p>Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandataivate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus, kelle pädevusse kuulub ka detailplaneeringu kehtestamine.</p> <p>Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega. Heakskiidu menetluse käigus tuvastas MaRu järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiili Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku, kuid jättis korraldamata eelnõu avaliku arutelu. Märgime, et PlanS ei võimalda eskiisi avaliku arutelu ärajätmist. - Kiili Vallavalitsus teavitas eelnõu avalikust väljapanekust valla kodulehe kaudu ja ajalehes Kiili leht. PlanS § 82 lõike 5 alusel tuleb planeeringu eelnõu avalikust väljapanekust teavitada samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes. <p>Palume edaspidi kõigist PlanS-i nõuetest kinni pidada. Selgitame, et menetlusnõuete eesmärk on eelkõige tagada materiaalõiguse õige kohaldamine ehk sisuliselt õige haldusakti</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>andmine. Seega võib menetlusnõuete järgimata jätmine viia õigusvastase haldusakti kehtestamiseni, mistõttu palume planeeringute koostamisel nendest lähtuda.</p> <p>Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 58 kohaselt ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist ja muid asjaolusid. Kuna käesoleval juhul on planeeringu menetlemisega seotud teateid siiski saadetud koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning teated on avaldatud valla veebilehel ja maakonnalehes, samuti on koostöö tegijad detailplaneeringu kooskõlastanud ning kaasatavad isikud on saanud detailplaneeringu kohta arvamust avaldada, siis eeltoodule tuginedes saab asuda seisukohale, et eespool nimetatud puudused planeerimismenetluses ei ole niivõrd olulised, et need võiks kaasa tuua detailplaneeringu õigusvastasuse.</p> <p>Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmist on kirjeldatud ja põhjendatud seletuskirja peatükkides 1, 2 ja 4. MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamisel on järgitud PlanS-is sätestatud põhimõtteid ja nõudeid ning</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>detailplaneering vastab õigusaktidele. Materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus detailplaneeringu lahendust kaalunud ning taganud avalike huvide ja väärtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise. Arvamuste esitajad on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuste esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud.</p> <p>Kokkuvõte</p> <p>Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab Kiili Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.</p> <p>PlanS § 142 lõike 8 kohaselt teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Palume kanda muudatus üldplaneeringusse seaduses sätestatud tähtaja jooksul.</p> <p>Vastavalt PlanS § 139 lõikest 41 tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 41</p>		
--	--	--	---	--	--

			lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.		
--	--	--	---	--	--

8. MENETLUSDOKUMENDID

1. 22.06.2021.a. Avaldus Kiili vallavalitsusele: Viljandi mnt 109 DP algatamise ettepanek;
2. 22.09.2021.a. Kiri Kaitseministeeriumile: seisukoha küsimine KSH mittealgatamise kohta;
3. 22.09.2021.a. Kiri Keskkonnaametile: seisukoha küsimine KSH mittealgatamise kohta;
4. 22.09.2021.a. Kiri Terviseametile: seisukoha küsimine KSH mittealgatamise kohta;
5. 22.09.2021.a. Kiri Transpordiametile: seisukoha küsimine KSH mittealgatamise kohta;
6. 28.09.2021.a. Terviseameti seisukoht KSH mittealgatamise kohta;
7. 05.10.2021.a. Transpordiameti seisukoht KSH mittealgatamise kohta;
8. 07.10.2021.a. Kaitseministeeriumi seisukoht KSH mittealgatamise kohta;
9. 18.10.2021.a. Keskkonnameti seisukoht KSH mittealgatamise kohta;
10. 25.10.2021.a. Haldusleping nr 8-15/163-21;
11. 16.12.2021.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 46 „Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu algatamine“;
12. 25.01.2022.a. Transpordiamet kiri: seisukohtade väljastamine Meremehe tn 2a ja Viljandi mnt 113 detailplaneeringu koostamiseks;
13. 05.02.2024.a. Kiili vallavalitsuse kiri vastavalt nimekirjale: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek, Kiili Vallavalitsuses, Nabala tee 2a, 04.03.2024 kuni 08.04.2024;
14. 08.04.2024.a. Transpordiametikiri: Kiili vald Luige alevik Viljandi mnt 109 (Meie) detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek;
15. 25.07.2024.a. Kiri Kaitseministeeriumile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu kooskõlastuse küsimine;
16. 25.07.2024.a. Kiri Päästeametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu kooskõlastuse küsimine;
17. 25.07.2024.a. Kiri Terviseametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu kooskõlastuse küsimine;
18. 25.07.2024.a. Kiri Transpordiametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu kooskõlastuse küsimine;
19. 07.08.2024.a. Päästeameti vastuskiri: detailplaneeringu kooskõlastamine;
20. 07.08.2024.a. Transpordiameti vastuskiri: detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine;

21. 13.08.2024.a. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus: detailplaneeringu koostöölastamine;
22. 21.08.2024.a. Terviseamet: detailplaneeringu koostöölastamine;
23. 25.01.2025.a. Kiri Transpordiametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu koostöölastuse küsimine;
24. 06.02.2025.a. Transpordiameti vastuskiri: detailplaneeringu koostöölastamine;
25. 17.02.2025.a. Kiri Maa- ja Ruumiametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu koostöölastuse küsimine;
26. 17.02.2025.a. Kiri Maa- ja Ruumiametile: Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu järelevalve teostajal määrata teiste koostöölastajate vajadus;
27. 28.03.2025.a. Maa- ja Ruumiameti vastuskiri: detailplaneeringu koostöölastuse ja seisukoha andmisest loobumine;
28. 02.04.2025.a. Maa- ja Ruumiameti vastuskiri: seisukoht koostöö ja kaasatavate isikute kohta;
29. 04.04.2025.a. Kiili Vallavolikogu otsus 17.04.2025 nr 11 „Luige alevikus Meremehe tn 2a (Meie toidupood) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamise korraldamine“;
30. 29.04.2025.a. Erasik A.T. poolt esitatud ettepanek;
31. 20.04.2025.a. Erasik M.F. poolt esitatud ettepanek;
32. 07.08.2025.a. Vastuskiri A.T. ettepanekule ja avaliku arutelu korraldamise aja teade;
33. 07.08.2025.a. Vastuskiri M.F. ettepanekule ja avaliku arutelu korraldamise aja teade;
34. 08.08.2025.a. Erasik M.F. poolt saadetud vastuskiri;
35. 04.09.2025.a. Avaliku arutelu protokoll;
36. 17.11.2025.a. Maa- ja Ruumiamet: Luige alevikus Meremehe tn 2a detailplaneeringu heakskiitmine.