

Seletuskiri

Detailplaneeringu nimetus:

Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneering.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus.

Planeeringuala suurus on ~18239 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	<i>MÜ nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Viljandi mnt 109	30401:001:2812	17263 m ²	Maatulundusmaa 100%
2	Meremehe tänav T1*	30401:001:2813	2299 m ²	Transpordimaa 100%

* Meremehe tänav T1 kinnistu on planeeringualasse hõlmatud osaliselt.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Detailplaneeringu ala piirneb:

	<i>MÜ nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1				
2				
3				
4				

Olemasolev keskkond

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 asub Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Viljandi mnt 109 kinnistul olemasolevad hooned puuduvad. Kinnistu on osaliselt kõrghaljastatud, osaliselt paikneb kinnistul puisniit. Lähiala hoonestus koosneb 1...2-korruselitest ühepereelamutest ja nende abihoonetest.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Maa-alale pääseb 15 Tallinn-Rapla-Türi teelt ja sealt edasi Meremehe tänavat.

Kehtivad piirangud:

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 15 Tallinn-Rapla-Türi tee teekaitsevöönd;
- Riigikaitse ehitise piiranguvöönd;
- Veehaarde sanitaarkaitseala.
- Sideehitis maismaal;
- Elektriõhuliin alla 1 kV.

ÜVK kohustus

Lähtuvalt Kiili valla ÜVK arengukavast, jääb planeeringu ala sisse ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga hõlmatud piirkonda.

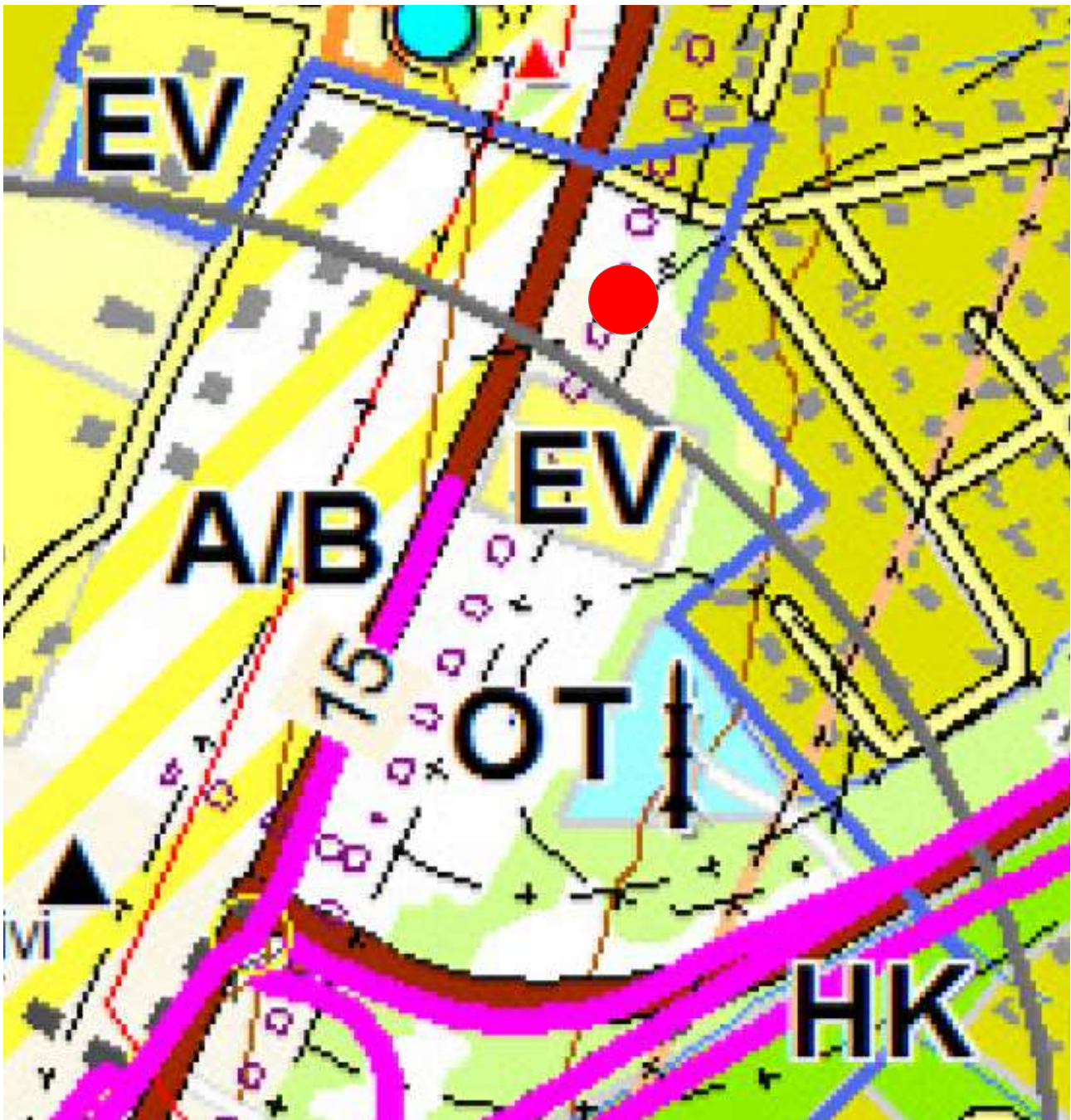
2. Eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus Viljandi mnt 109 kinnistu (kt 30401:001:2812) jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga moodustatakse detailplaneeringu alale 2 krunti: 1 ärimaa krunt ja 1 maatulundusmaa krunt. Ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone (kaupluse) kõrgusega kuni 9,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind kuni 900 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Parkimisvajadused tuleb lahendada moodustatava krundi piires. Planeeringu koostamise käigus tuleb lahendada ligipääs alates 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ristilt.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Kiili valla üldplaneering

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 Viljandi mnt 109 kinnistule maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal.

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.

4. Detailplaneeringu menetlus

25.05.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Komisjon otsustas toetada DP algatamise eelnõud.

22.06.2021 – Algamise taotlus, 8-1/813.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt