

## Seletuskiri

### Detailplaneeringu nimetus:

Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneering.

### **1. Olemasolev olukord**

#### Kehtivad planeeringud

Planeeritava maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

#### Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on ~18239m<sup>2</sup>.

#### 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	17263m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
2	Meremehe tänav T1*	30401:001:2813	2299m <sup>2</sup>	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	Viljandi mnt 111	30401:001:2943	5578m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
2	Kergliiklustee T3	30401:001:2944	416m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
3	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1	30402:001:0011	91726m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
4	Õnne tn 18	30404:005:0430	1346m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
5	Külluse tänav	30404:005:0002	10668m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
6	Meremehe tn 1	30404:008:0320	891m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
7	Masti tänav // Meremehe tänav // Purje tänav	30404:008:0740	19647m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
8	Masti tn 2	30404:008:0020	1124m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
9	Masti tn 4	30404:008:0030	969m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
10	Masti tn 6	30404:008:0750	895m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
11	Masti tn 8	30404:008:0040	907m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
12	Masti tn 10	30404:008:0050	897m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
13	Masti tn 24	30404:008:0540	997m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
14	Masti tn 26	30404:008:0610	1012m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
15	Pärnakuu	30402:001:0107	5837m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
16	Pärnaveere	30401:001:2947	16619m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
17	Kergliiklustee T1	30401:001:2948	149m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
18	Kergliiklustee T2	30401:001:2815	1005m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

### 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 ei asu 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-korruselistest ühepereelamutest ja nende abihoonetest.

### Planeeringualal ehtisregistris 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:

Planeeritaval 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.

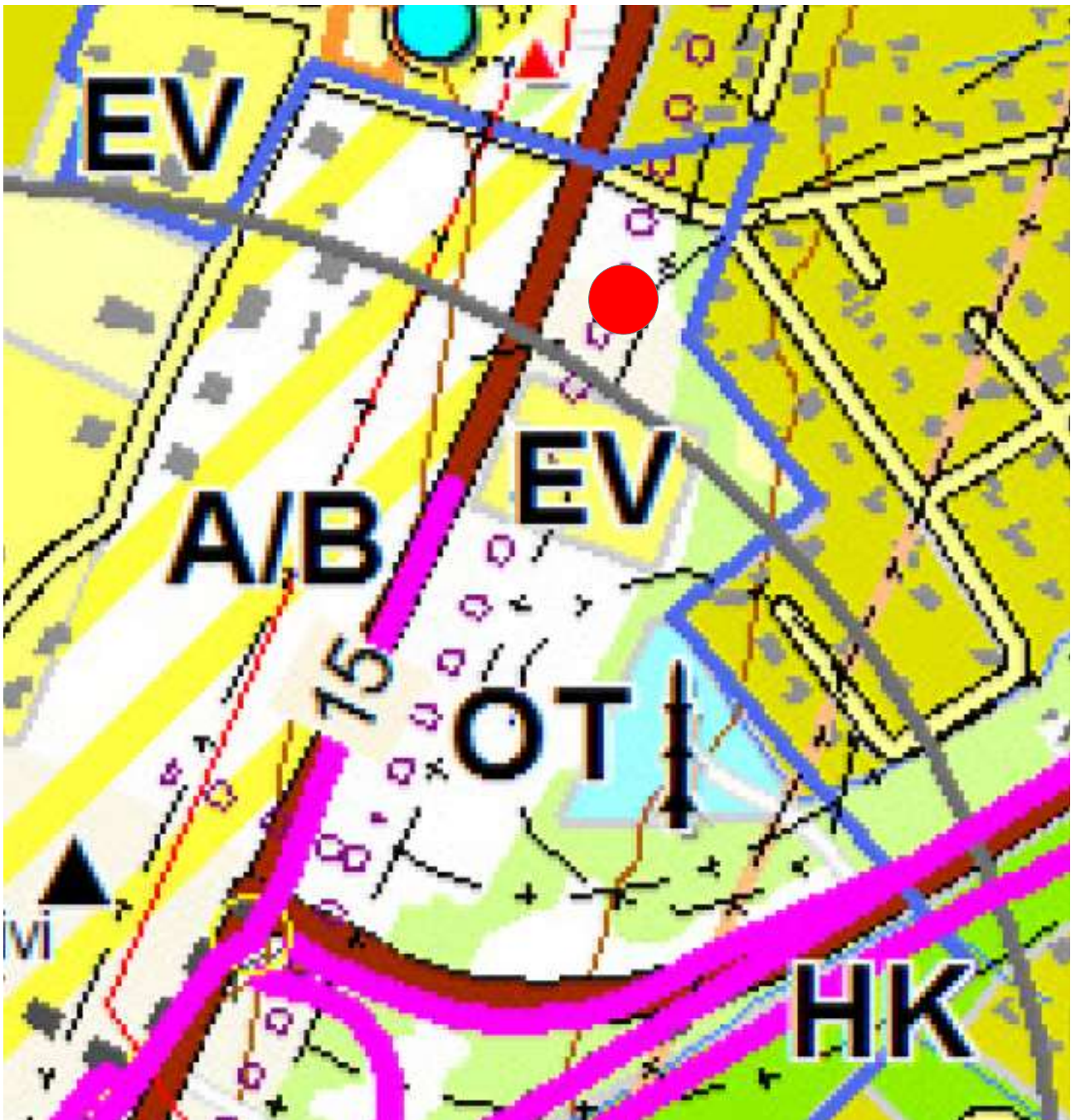
## **2. Eesmärk**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus Viljandi mnt 109 kinnistu (kt 30401:001:2812) jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrasuse, 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 9,0m ja krundi suurim ehitisealune pind kuni 900m<sup>2</sup> (ehitisealuse 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