

Huvitatud isik: Luige Tulevik OÜ
reg kood 16875597
Oliver Tiidus
5183460
Töö nr: 01/24
DP ID:

PAPI JA PAPIMETSA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

ALGATAMISE TAOTLUS ESKIISVERSIOON

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

kutsetunnistus nr 109263

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2025

Detailplaneeringu ala kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus on esitatud Kiili vallas Luige alevikus Papi ja Papimetsa kinnistute planeerimiseks.

Planeeritav maaüksus:

aadress	katastritunnus	maakasutuse sihtotstarve	kinnistu suurus
Papi	30402:001:0088	maatulundusmaa 100 %	9152 m ²
Papimetsa	30402:001:0091	maatulundusmaa 100%	8471 m ²

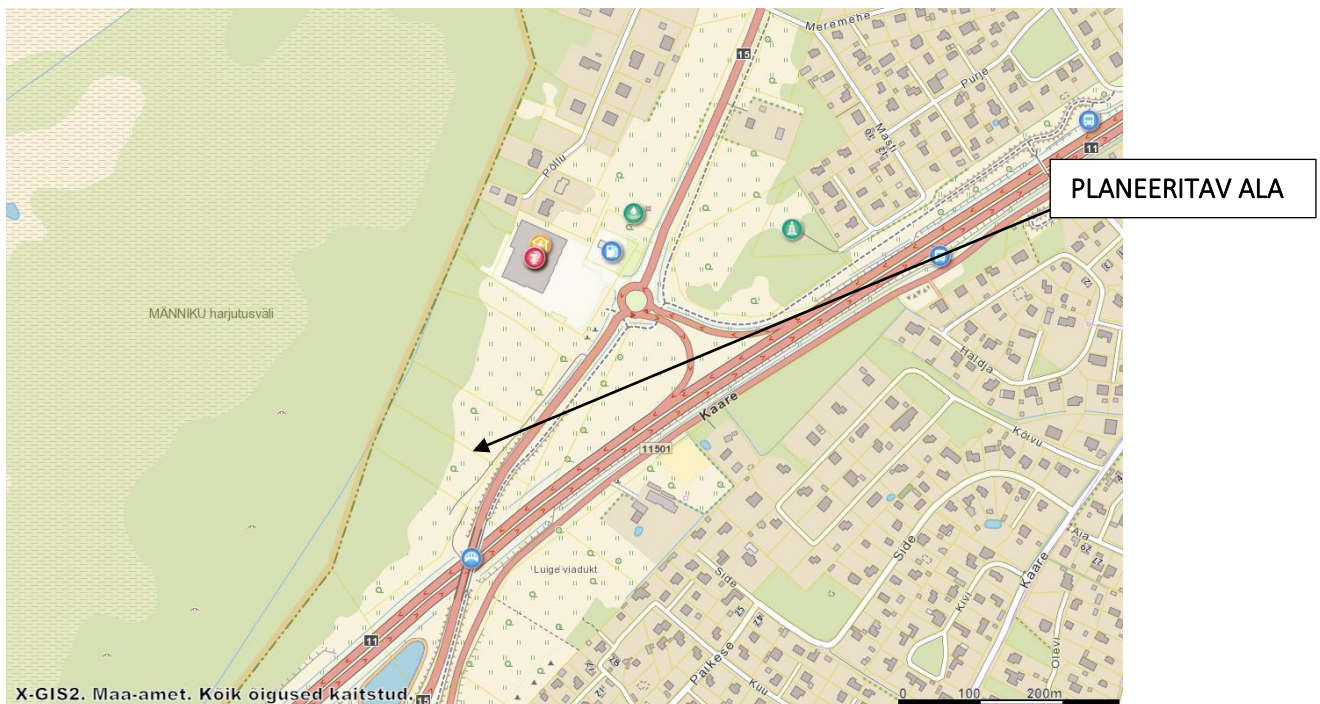
Planeeritavale alale juurdepääsu tagamiseks on kaasatud ka Papiniidu ja Tallinn-Rapla-Türi tee T2 kinnistu osad.

Papiniidu	30401:001:2637	maatulundusmaa	16516 m ²
Tallinn-Rapla-Türi tee T5	30402:001:0089	transpordimaa	2681 m ²

Planeeritav ala piirneb läänekaarest Saku valla Männiku küla Männiku harjutusväljaga ning idakaares Tallinna ringtee põhimaanteeaga nr 11.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub läbi Viljandi mnt 168 kinnistu.

Ala on valdavalt looduslik rohumaa, metsamaa osa paikneb kinnistute lääneosas, läänepiiril paikneb oja. Planeeritava ala paikneb riigikaitseliku objekti piiranguvööndis



Väljavõte maa-ameti aluskaardilt.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

aadress	katastritunnus	maakasutus sihtotstarve	kinnistu suurus
Tallinn-Rapla-Türi tee T6	30402:001:0092	transpordimaa	3353 m ²
Hirvo	30402:001:0085	maatulundusmaa	18468 m ²
Männiku polügoon	71801:001:0983	riigikaitsemaa mäetööstusmaa	10852546 m ²

Kiili valla üldplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsusega nr 26.



Väljavõtte üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeritud ala paikneb arengualal:

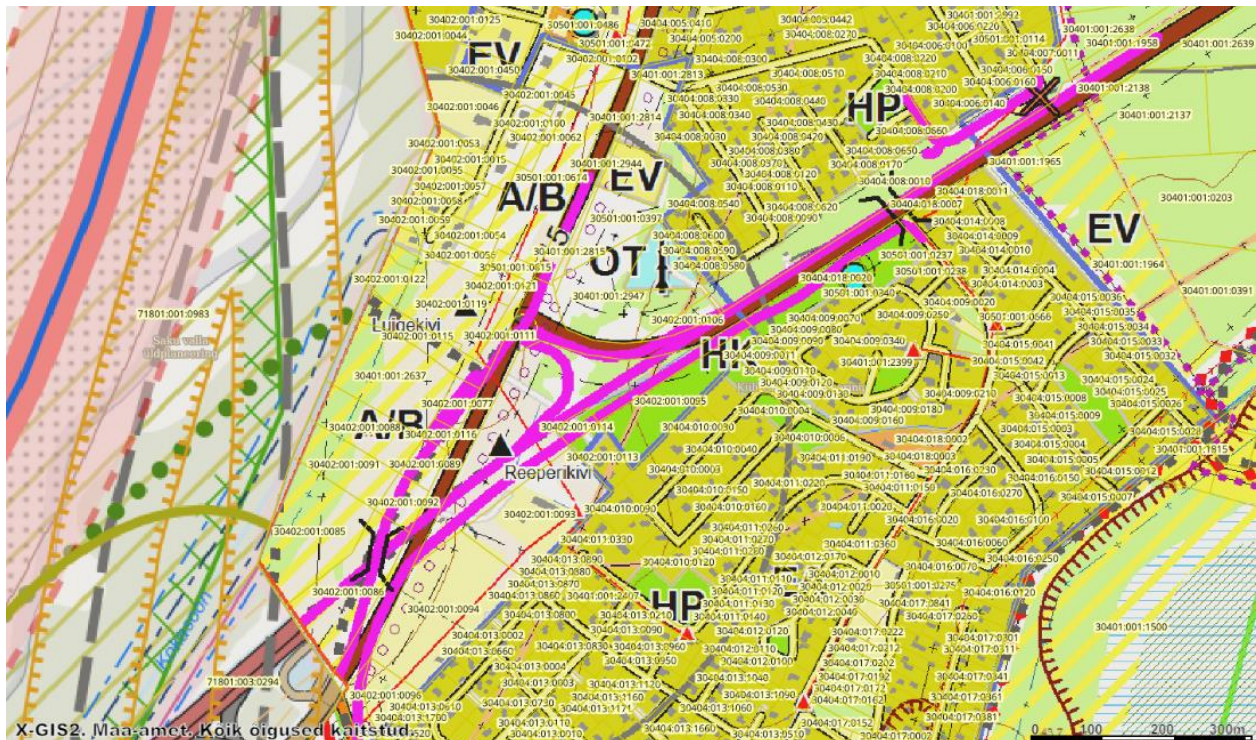
- A- Üldkasutatava hoone maa;
- B- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Ala paikneb ka võimaliku tee trassivariandil (kahetasandiline ristumine), mis on juba välja ehitatud. Planeeritud ala paiknemine Luige aleviku tiheasustusealal näeb ette piirkonna arendamise üldplaneeringu juhtotstarbest ning lähiala viimastest arengutest lähtuvalt. Üldplaneering määras alale kaks võimalikku juhtotstarvet, asukohast tulenevalt on võimalik ala väljaarendamine kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maana (B).

Planeeritud alal ei ole asukohast tingituna võimalik üldkasutatava hoone maa (A) väljaarendamine. Planeeritava ala piirnemine riigimaanteega ning kõrgem mürafoon ei ole sobiv kooli, lasteasutuse ega tervishoiuasutuse väljaarendamiseks. Üldplaneeringus on samuti välja toodud, et tervishoiuasutuste, lasteadeade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeritud ala lähipiirkonna ärimaa osakaalu üldplaneeringu kohasel üldkasutatava hoone ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotsarbega alal. Analüüsi kogu kaardil piiritletud ala (valla piirist kuni Kesa tänavani, üldplaneeringus kollasega viirutatud ala) mahust.

Ala suuruseks on 160835 m², millest olemasoleva ärimaa osakaal on 24% (38613 m²):



Kesa tn 1 (30402:001:0007) – 1735 m², ärimaa 100%;

Viljandi mnt 162 (30501:001:0614) – 20429 m², ärimaa 100%;

Viljandi mnt 164 (30501:001:0615) – 1529 m², ärimaa 100%;

Luige tankla (30402:001:0121) – 2103 m², ärimaa 100%;

Viljandi mnt 168 (30402:001:0119) – 12817 m², ärimaa 100%;

ÄRIMAA KINNISTUTE PINDALA KOKKU 38613 m²

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 (30402:001:0115) – 6789 m², transpordimaa100%;

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T7 (30402:001:0111) – 2102 m², transpordimaa100%;

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T4 (30402:001:0077) – 2513 m², transpordimaa100%;

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T3 (30402:001:0116) – 1234 m², transpordimaa100%;

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T5 (30402:001:0089) – 2681 m², transpordimaa100%;

15 Tallinn-Rapla-Türi tee T6 (30402:001:0092) – 3353 m², transpordimaa100%;

11 Tallinna ringtee T3 (30402:001:0086) – 16093 m², transpordimaa100%;

11 Tallinna ringtee T15 (30402:001:0112) – 136 m², transpordimaa100%;

Ojaveere (30402:001:0122) – 16093 m², transpordimaa 100%;

TRANSPORDIMAA KINNISTUTE PINDALA KOKKU 50994 m²

Põllu tn 35a (30402:001:0081) – 985 m², elamumaa100%;

Põllu tn 28 (30402:001:0056) – 2501 m², elamumaa100%;

Põllu tn 26 (30402:001:0054) – 2409 m², elamumaa100%;

Põllu tn 24 (30402:001:0052) – 2379 m², elamumaa100%;

Põllu tn 22 (30402:001:0014) – 1410 m², elamumaa100%;

Põllu tn 20 (30402:001:0520) – 1442 m², elamumaa100%;

Põllu tn 18 (30402:001:0100) – 1935 m², elamumaa100%;

Põllu tn 18a (30402:001:0045) – 2399 m², elamumaa100%;

Põllu tn 14 (30402:001:0460) – 3161 m², elamumaa100%;

ELAMUMAA KINNITUTE PINDALA KOKKU 18621 m²

Papiniidu (30401:001:2637) – 16516 m², maatulundusmaa 100%;

Papi (30402:001:0088) – 9152 m², planeeritud äri- ja transpordimaa (DP pos nr 4 ja 3);

Papimetsa (30402:001:0091) – 8471 m², planeeritud äri- ja transpordimaa (DP pos nr 4 ja 3);

Hirvo (30402:001:0085) – 18468 m², maatulundusmaa 100%;

ANALÜÜSITAVA ALA SUURUS ON KOKKU 160835 m²

Maakasutuse analüüsi tulemusena on kehtivas üldplaneeringus määratud avalikult kasutatavate hoonete (A) maakasutuse juhtotstarve ja kõrvalotstarbena kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B), millest olemasoleva äri ja planeeritava ärimaa osakaal moodustab kokku 34%.

Ärimaa osakaal:

olemasolevad ärimaa kinnistud (38613 m²) + planeeritud ärimaa krunt pos nr 4 (16028 m²)=

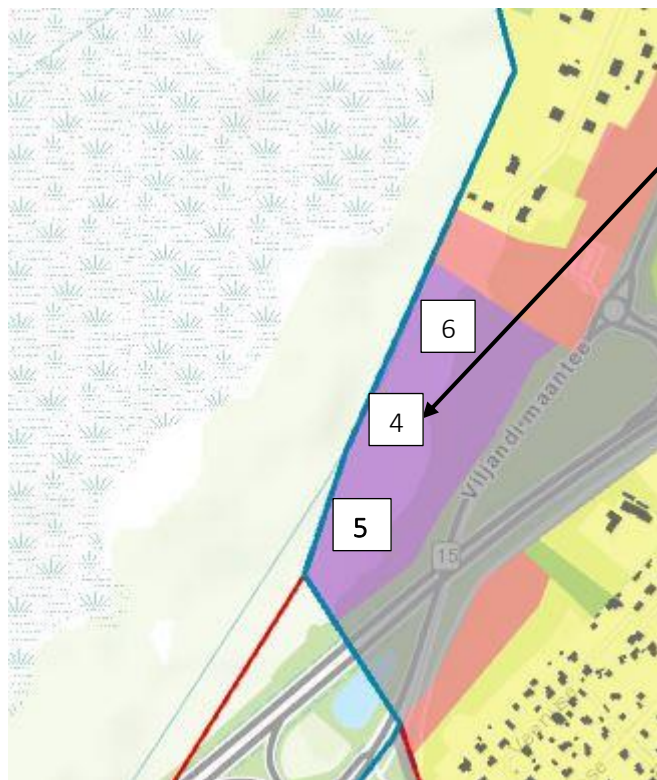
54641 m²= 34%

Esitatud detailplaneeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev, kuna vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei ole kõrvalotstarve 40% ületatud.

Analüüs käsitleb, et Hirvo ja Papiniidu kinnistute maakasutust ei muudeta.

Kiili vallas on koostamisel uus valla üldplaneering. Üldplaneeringu koostamine algatati 19.04.2018 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 10 ja kooskõlastati veebruar 2022.

Luige alevik on valla lähikeskuseks ning tiheasustusala, kus on keskmisest suurem ehitatud keskkond ja kuhu on koondunud rohkem inimesi. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik.



PLANEERITAV ALA

TOOTMISE MAA-ALA JUHTOTSTARVE:

Kavandatud sihtotstarbed: ärimaa, tootmismaa

Väljavõtte uue üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeritud ala paikneb Tootmismaa arengualal.

LÄHIALA STRUKTUURPLAANI ETTEPANEK (vt. Joonis nr 2 Ruumilise keskkonna analüüs)

Struktuurplaanile on Maa-amet seisukoha esitanud 12.09.2024 nr 6-3/24/10603-2

Pos nr 4 (Papimetsa, katastriüksuse tunnus: 30402:001:0091 ja Papi, katastriüksuse tunnus: 30402:001:0088):

- Krundi suurus 17 623 m²
- Hoone ehitisealuse pinnaga 6 000m²;
- Hoone korruselisus 2 korrust;
- Krundi täisehituse protsent 34%
- Sihtotstarve: Ärimaa 100%

Pos nr 5 (Hirvo, katastriüksuse tunnus: 30402:001:0085):

- Krundi suurus 18 468 m²
- Hoone ehitisealuse pinnaga 5 535m²;
- Hoone korruselisus 2 korrust;
- Krundi täisehituse protsent 30%
- Sihtotstarve: Tootmismaa 95%, ärimaa 5%

Pos nr 6 (Papiniidu, katastriüksuse tunnus: 30401:001:2637):

- Krundi suurus 16 514 m²

- Hoone ehitisealuse pinnaga 4 990m²;
- Hoone korruselisus 2 korrust;
- Krundi täisehituse protsent 30%
- Sihtotstarve: Tootmismaa 95%, ärimaa 5%

Struktuurplaani koostamisel on aluseks valla ruumilise arengu eesmärgid (koostamisel olev ÜP):

- tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad ehitised;
- eelisjärjekorras arendada välja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad;
- tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata;
- alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tulen nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses valla koostamisel oleva üldplaneeringu lahendusele.

Planeeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamise ettepanek on esitatud **Papimetsa**, (katastriüksuse tunnus: 30402:001:0091) ja **Papi** (katastriüksuse tunnus: 30402:001:0088) kinnistutele kruntide moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks ning juurdepääsu kavandamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla kehtiva üldplaneeringu elluviimine võttes aluseks ka koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid.

Planeeringus määratakse hoonestusala, mis arvestab oja ehituskeeluvööndi ning maantee kaitsevööndi ulatusega. Planeering näeb ette kinnistute liitmise üheks krundiks.

Juurdepääs krundile on kavandatud Viljandi mnt 168 kinnistult, läbides Tallinn-Rapla-Türi tee T2 ja Papiniidu kinnistuid. Juurdepääsu teele on planeeringus ette nähtud avaliku kasutusega transpordimaa kruntide kavandamine (pos nr 1, 2, 3).

Juurdepääsu kavandamiseks on vajalik seada juurdepääsuservituudiga ala, suurusega 1733 m² Kiili Vallavalitsuse kasuks.

Kavandatud on:

Positsioon nr 1 krunt

Moodustatakse avaliku juurdepääsutee kavandamiseks

Krundi suurus 549 m²

Krunt moodustatakse Tallinn-Rapla-Türi T2 transpordimaa maakasutusega kinnistust

Positsioon nr 2 krunt

Moodustatakse avaliku juurdepääsutee kavandamiseks

Krundi suurus 1541 m²

Krunt moodustatakse Papiniidu maatulundusmaa maakasutusega kinnistust

Positsioon nr 3 krunt

Moodustatakse avaliku juurdepääsutee kavandamiseks

Krundi suurus 1600 m²

Krunt moodustatakse Papi ja Papimetsa maatulundusmaa maakasutusega kinnistutest

Positsioon nr 4 krunt

- Krundi suurus 16 028 m²
- Maakasutuse sihtostarve ärimaa 100%
- Hoone ehitisealuse pinnaga 6000m²;
- Hoone korruselisus 2 korrust;
- Hoone kõrgus kuni 18m, tehnoloogilistest vajadusest lähtuvalt on võib hoone osa olla kõrgem;
- Maapealne suletud brutopind 11250m²;
- Krundi täisehituse protsent 37%
- Haljastuse osakaal 17%
- Parkimiskohtade arv 75

Joonised

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Joonis nr 1 | Asukohaskeem |
| Joonis nr 2 | Ruumilise keskkonna analüüs |
| Joonis nr 3 | Lahendusskeem |

Liikluslahenduse ja detailplaneeringu eskiis liikuvusuuringu on koostanud Stratum OÜ