

Seletuskiri Kiili Vallavolikogu 17.04.2025 otsuse nr 11 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Luige alevikus Meremehe tn 2a (Meie toidupood) detailplaneering (DP0346).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

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) on esitatud tabelis 1.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Meremehe tn 2a	5105 m ²	30501:001:0398	Maatulundusmaa 100%
2	Viljandi mnt 113	12154 m ²	30501:001:0397	Maatulundusmaa 100%
3	Meremehe tänav T1	2299 m ²	30401:001:2813	Transpordimaa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused, Meremehe tänav T1 katastriüksus on planeeringualasse hõlmatud osaliselt.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

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

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev keskkond

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Detailplaneeringuala ei asu Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Puuduvad.

Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Maa-alale pääseb Viljandi maanteelt ja sealt edasi Meremehe tänavalt. Viljandi mnt ääres on olemas kergliiklustee, Meremehe tänava ääres kergliiklustee puudub.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd	291101717	637,92	Elektriõhuliin alla 1 kV
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	291101718	2,46	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi
3	Ranna või kalda veekaitsevöönd	41094500201600042M	690,99	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²
4	Eesvoolu kaitsevöönd	41094500201600042M	10765,89	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²
5	Elektripaigaldise kaitsevöönd	291101716/14487038	2,40	Elektrimaakaabelliin
6	Maaparandushoiu-ala	4109450020160004	156,97	Maaparandussüsteemi maa-ala

Tabel 3: Kehtivad piirangud

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Meremehe tn 2a katastriüksuse (30501:001:0398) sihtotstarbe muutmine ja krundile ehitusõiguse määramine.

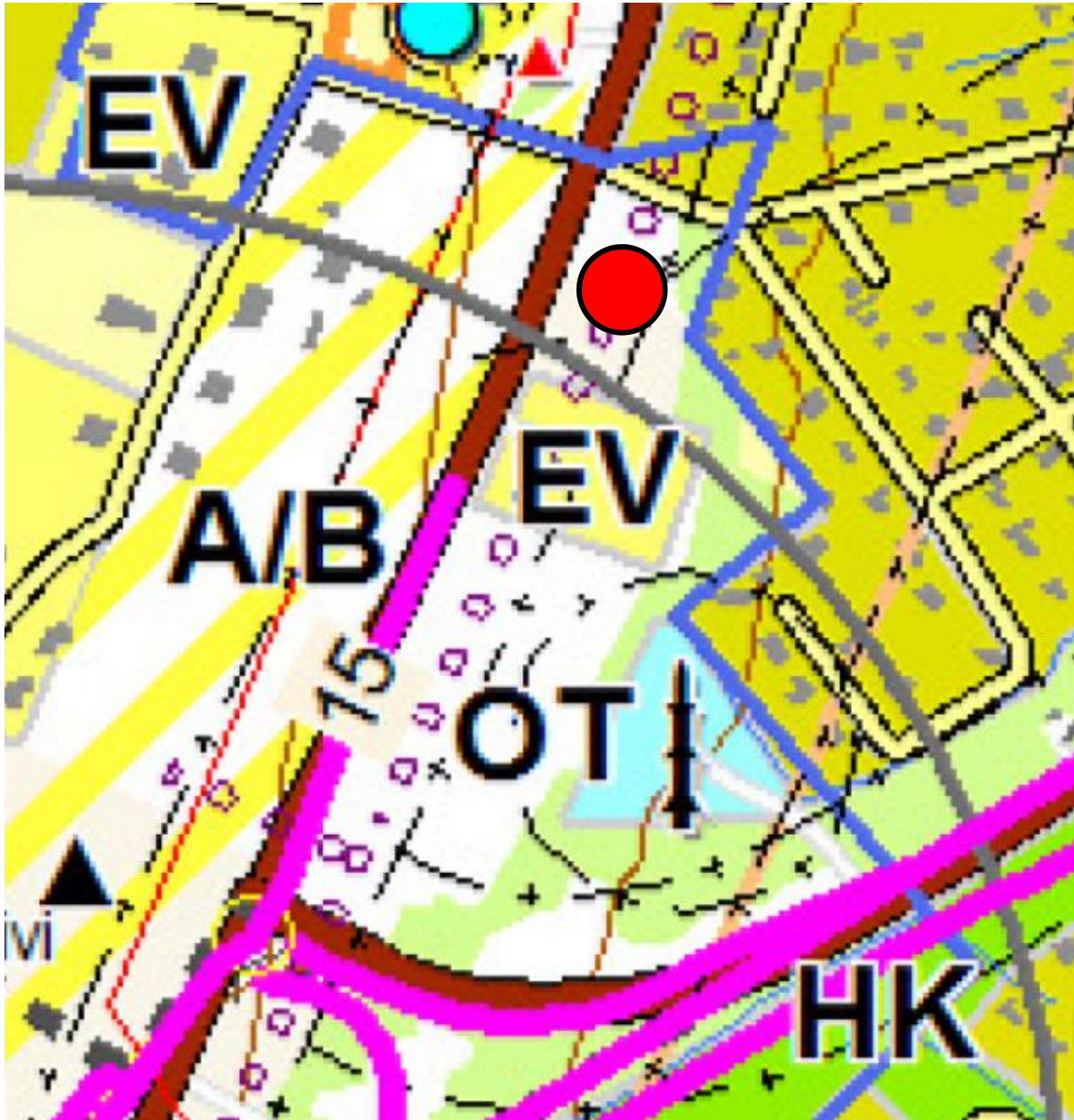
Detailplaneering on algatatud Viljandi mnt 109 katastriüksusele, aga planeeringu koostamise hetkeks on katastriüksus jagatud kaheks: Meremehe tn 2a katastriüksuseks (30501:001:0398) ja Viljandi mnt 113 katastriüksuseks (30501:001:0397). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Luige alevikus Meremehe 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. Meremehe tn 2a krundile antakse ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ärihoone (kaupluse) rajamiseks. Hoone kõrgus on kuni 9 m ja ehitisealune pind kuni 600 m² (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Ehitusõiguse tabel on kajastatud põhijoonisel.

Luige alevikus Meremehe tn 2a (Meie toidupood) detailplaneeringu seletuskiri on esitatud käesoleva otsuse lisas nr 2 ja lahenduse joonis on esitatud lisas nr 3.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

3. Kiili valla üldplaneering

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt ei ole Meremehe tn 2a katastriüksusele 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 on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

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.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt ei ole Meremehe tn 2a katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Planeeringuala asub tiheasustusala rohevõrgustikus.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline rajatis, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad rajatised sh tehnoehitised, parklad jmt.

Rohevõrgustiku tingimused:

- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest.

- Rohevõrgustiku alal kehtivad hajaasustuse ehitustingimused, arvestades rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldplaneeringuga seatud tingimusi.

5. Avalik huvi

Käesoleva otsusega suunatakse detailplaneering avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku etapis pannakse avalikult välja Kiili Vallavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu materjalid (kaardid, seletuskiri jm materjalid) ning oodatakse nendele seisukohti – ettepanekuid ja vastuväiteid. Selles etapis saavad kodanikud esitada viimast korda omapoolseid kirjalikke seisukohti enne avalikku arutelu ning sellele järgnevat planeeringu lõplikku kehtestamist. Lisaks eelnevale kaasamisele selgitatakse siin etapis lõplikult välja avalik huvi konkreetsele lahendusele.

6. Detailplaneeringuga kavandatu

6.1. Planeeritava ala kruntimine

Planeeringuala katastriüksused:

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	KT number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Meremehe tn 2a	5105 m ²	30501:001:0398	Maatulundusmaa 100%
2	Viljandi mnt 113	12154 m ²	30501:001:0397	Maatulundusmaa 100%
3	Meremehe tänav T1*	2299 m ²	30401:001:2813	Transpordimaa 100%

Tabel 4: Planeeringuala katastriüksuste andmed.

Planeeringualale jäävate katastriüksuste piire, suurust ja sihtotstarvet ei muudeta.

6.2. Hoonestuskava

Planeeritaval alal on antud krundi võimalikud ehitusalad.

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.

Kavandatud kruntide ehitusõiguse näitajad on esitatud kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis põhijoonisel.

6.3. Arhitektuurinõuded

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.

6.4. Avaliku ruumi nõuded

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.

Planeeritaval alal paiknev kõrghaljastus, mis jääb planeeritavale hoonestus või tee alale või sellele liiga lähedale, likvideeritakse. Orienteeruvalt likvideeritakse 37 haljastuslikku objekti (sh ka puudegrupid), mis kuuluvad III ja IV väärtusklassi. Samuti likvideeritakse üheksa V väärtusklassi hinnatud puud. Likvideeritavate puude ja põõsaste hulk täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus, kui fikseeritakse lõplikult hoonete ja juurdepääsutee asukoht. Dendroloogilises hinnangus on antud ka soovitused puistu edasiseks haldamiseks. Alles jäävatele puudele tuleb läbi viia võrahooldus. Kohustuslik on rajada kõrghaljastus Masti tn 2 katastriüksuse piirile, täpne lahendus antakse haljastusprojekti. Planeeritavale alale ettenähtud haljastuse osas peavad istikud ja istutustööd vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” sh puude ning ehitiste vahelised kujad. Istikute parameetrid antakse haljastusprojektiga, kõrghaljastust kombineerida muu haljastusega.

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.

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 (5x5m³) ja nähakse ette teenindusplats, vastav lahendus kooskõlastatakse vallaga ja ehitatakse välja Arendaja (st huvitatud isiku poolt).

6.5. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

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 ukse 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.

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.

6.6. Servituudi vajadused

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.

6.7. Detailplaneeringu elluviimise kava

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.

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, vihmaveekanalisatsioon, 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.

7. Detailplaneeringu menetlus

25.05.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Komisjon otsustas toetada DP algatamise eelnõud.

22.06.2021 – Kiri nr 8-1/813.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

28.09.2021 – Kiri nr 8-1/813-5.

Terviseameti seisukoht KSH eelhinnangule ja algatamise eelnõule.

05.10.2021 – Kiri nr 8-1/813-6.

Transpordiameti seisukoht KSH eelhinnangule ja algatamise eelnõule.

07.10.2021 – Kiri nr 8-1/813-7.

Kaitseministeeriumi seisukoht KSH eelhinnangule ja algatamise eelnõule.

18.10.2021 – Kiri nr 8-1/813-8.

Keskkonnaameti seisukoht KSH eelhinnangule ja algatamise eelnõule.

18.10.2021 – Haldusleping nr 8-15/163-21.

16.12.2021 – Kiili Vallavolikogu otsus nr 46.

„Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu algatamine ”

10.01.2022 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

10.01.2022 – KSH mitteamalgatamise teade Ametlikes teadeannetes.

10.01.2022 – Detailplaneeringu algatamise ja KSH mitteamalgatamise teade Kiili valla kodulehel.

14.01.2022 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

25.01.2022 – Kiri nr 8-1/813-9.

Transpordiameti seisukohtade väljastamine.

01.02.2022 – Detailplaneeringu algatamise teade vallalehes Kiili Leht.

05.02.2024 – Kiri nr 8-1/813-15.

Puudutatud isikute teavitamine detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust

06.02.2024 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade Kiili valla kodulehel.

01.03.2024 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade vallalehes Kiili Leht.

04.03.2024 kuni 08.04.2024 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek

24.07.2024 – kiri nr 8-1/813-29.

Päästeameti kooskõlastus.

13.08.2024 – kiri nr 8-1/813-29.

Kaitseministeeriumi kooskõlastus.

21.08.2024 – kiri nr 8-1/813-30.

Terviseameti kooskõlastus.

06.02.2025 – kiri nr 8-1/813-37.

Transpordiameti kooskõlastus.

18.03.2025 – kiri nr 8-1/813-41.

Detailplaneeringu ala ei asu maaparandussüsteemi alal ning kavandatud tegevus ei mõjuta ka kaudselt eemalolevate maaparandussüsteemide toimimist. Tulenevalt eelnevast loobub Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringu osas kooskõlastuse ja seisukoha andmisest.

02.04.2025 – kiri nr 8-1/813-42.

Ei pea MaRu hetkel vajalikuks määrata täiendavaid asutusi, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.

8. Detailplaneeringu kooskõlastajad ja koostöötegiad

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri
1	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 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 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>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 kohe 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 tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul." https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045.</p> <p>7) kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.</p> <p>OÜ Kiili KVH tel/faks: 6040156 Reg.nr. 10782274 Toompõhla 1, Kiili alev e-post: info@kiilikvh.ee KMK nr. EE100702017 75401 Kiili vald www.kiilikvh.ee 221017197662 Swedbank</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Esitatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p>
2	Huvitatud isik (Rein Reinvee)	03.05.2023	Kooskõlastatud.
3	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:</p> <p>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. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p>
4	AS Connecto Eesti (Annika Matson)	11.05.2023 nr KK4333HR	<p>Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.</p> <p>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.</p> <p>Täiendav info telefonil 5336 4150</p> <p>Käesolev kooskõlastus koostati 11.05.2023 Kooskõlastus kehtib kuni 11.05.2025</p>
5	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	10.01.2025 0905861581	<p>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL</p> <p>* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</p> <p>* Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.</p>
1	Põhja päästkeskus	7.2-3-1/4956-1 07.08.2024	<p>Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 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 päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo inspektor Kert Keller Viljandi mnt 109 kinnistu detailplaneeringu.</p>

2	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 Meremehe tn 2a katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 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 töövoime 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 tingimused, et detailplaneeringus kajastatakse alljärgnevat 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 keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.</p>
3	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 kooskõlastamise alused“ § 2 lõike 2 ja § 3 punkt 12 alusel Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneeringu kooskõlastamiseks.</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 muutmine 100% ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, 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> <p>„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</p>

			<p>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.“</p> <p>„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 liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud 70 dB päeval/60 dB öösel.“</p> <p>„Lähtudes asjaolust, et müra normtasemed hoonestusala teepoolisel küljel on tagatud ning planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkusega objekte, ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud.“</p> <p>„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.“</p> <p>„Planeeringuala piirneb riigitee 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.“</p> <p>„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 liikluskooormuste võimalikust kasvust).“ Amet on tutvunud esitatud dokumentidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning märgib järgmist:</p> <p>Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.</p> <p>Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00.</p> <p>Jälgida, et ehitusaegsed- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtused.</p> <p>Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.</p>
4	Transpordiamet	7.2-2/25/5389-8 06.02.2025	<p>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 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) koostööstamise OÜ Hendrikson ja KO töö nr 21003023 “Luige alevikus Viljandi mnt 109 (Meie toidupood) detailplaneering“.</p> <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. <p>Koostööstamine kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.</p>
--	--	--	---

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt