



Kehtna vallas Lelle alevikus Pärnu mnt 13 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Eelnõu

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004040

Tartu 2022

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kehtna Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja ja tellija

Sisukord

| | |
|---|-----------|
| A - SELETUSKIRI..... | 5 |
| 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK..... | 5 |
| 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS | 6 |
| 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs | 6 |
| 2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele | 7 |
| 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK | 10 |
| 3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek | 10 |
| 3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine..... | 11 |
| 3.3 Krundi hoonestusala..... | 12 |
| 3.4 Krundi ehitusõigus..... | 12 |
| 3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus..... | 12 |
| 3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused | 14 |
| 3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine | 14 |
| 3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad..... | 15 |
| 3.9 Tuleohutus | 15 |
| 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused | 16 |
| 3.11 Keskkonnatingimuste seadmine..... | 16 |
| 3.11.1 Heitvee ärajuhtimine..... | 16 |
| 3.11.2 Jäätmed..... | 17 |
| 3.11.3 Energiatõhusus | 17 |
| 3.11.4 Radoon..... | 17 |
| 3.11.5 Insolatsioon | 17 |
| 3.11.6 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet..... | 18 |
| 3.12 Servituudi seadmise vajadus..... | 19 |
| 3.13 Planeeringu elluviimine | 19 |
| 3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine | 19 |
| 3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped..... | 20 |
| B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED..... | 23 |
| C - JOONISED | 25 |

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Kehtna Vallavolikogu 03.03.2021 otsus nr 202 *Lelle aleviku Aiamaa maaüksuse detailplaneeringu algatamine*. Planeeringu koostamise ajal toimus Aiamaa maaüksuse jagamine kaheks, mille tulemusel tekkisid eraldi katastriüksused Pärnu mnt 13 (kt 29301:001:0588) ja Aiamaa (kt 29301:001:0589). Planeeringulahenduse koostamine toimub katastriüksuse Pärnu mnt 13 ja selle lähiala kohta, mistõttu muutus võrreldes algatamise otsusega planeeringu nimi.

Planeeringu koostamise eesmärk on kauplusehoone ehitamine.

Kehtna valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuga hõlmatav ala üldkasutataval maal. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale katastriüksusele ärimaa sihtotstarvet, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Rapla maakonnplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80);
- *Kehtna valla üldplaneeringut* (kehtestatud Kehtna Vallavolikogu 16.06.2009 määrusega nr 73);
- *Lelle alevikus Aiamaa mü ja Lelle tee L1 mü DP eelhinnangut* (Hendrikson & Ko, töö nr 21003892, 2021);
- Liikluslahenduse ettepanekut (Liikluslahendus OÜ, töö nr 213406);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid;
- Geodeetilist alusplaani (Geodeesia24 OÜ, töö nr 5236-21, juuli 2021). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala hõlmab Pärnu mnt 13 katastriüksust (kt 29301:001:0588, pindala 3 537 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100 %) ja lähialana 20153 Lelle jaama tee L1 (kt 29301:001:0174, pindala 194 m², transpordimaa 100%) maaüksust ning osaliselt Roheluse (kt 29201:001:0377, pindala 14 809 m², üldkasutatav maa 100%) ja 20153 Lelle Jaama tee (kt 29202:006:1747, pindala 12 894 m², transpordimaa 100%) maaüksuseid. Planeeringuala suurus on kokku ca 4 500 m².

Pärnu mnt 13 maaüksus asub riigiteede tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi ja kõrvalmaantee nr 20153 Lelle jaama tee (aleviku piires tänav Pärnu maantee) ristmiku kõrval jäädes sellest idapoolse. Põhjasuunda, kõrvalmaanteest planeeringualaga samal teepoolsel küljel Pärnu mnt 9 maaüksusel (kt 29202:006:0780, elamumaa) asub üksikelamu koos abihoonetega; teisele poole kõrvalmaanteed Lelle aleviku suunal jäävad korterelamud (Pärnu mnt 6, 8, 10 on kahekorruselised ning Pärnu mnt 12 on kolmekorruseline).

Pärnu mnt 13 ja selle kõrval oleval Aiamaa maaüksusel (kt 29301:001:0589, pindala 3 017 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100 %) asuvad kohalike elanike aiamaad: peenrad, marjapõõsad, viljapuud ja kasvuhooned, kagupoolne külg on võsastunud. Pärnu mnt 13 alale jääb ka üks salvkaev, mille hooldusala on 10 m. Teine salvkaev jääb Aiamaa maaüksusele, kuid 10 m hooldusala ulatub vähesel määral ka planeeringualale. Aiamaa maaüksusel asuva salvkaevu säilimisel tuleb arvestada hooldusalast tulenevate kitsendustega.

Pärnu mnt 13 maaüksuse sisse (kõrvalmaantee poolsel alal) jääb Nassa:(Türi) alajaam (Pärnu mnt 11, kt 29202:006:1740, pindala 39 m², tootmismaa). Kõrvalmaantee ääres, vahetult Pärnu mnt 13 maaüksuse kõrval asub bussipeatus. Lahenduse koostamisel tuleb tagada alajaama töö ning vajadusel leida bussipeatusele lisanduvat liiklust ja mahasõidu rekonstrueerimisvajadust arvestades uus asukoht.

Olemasolev mahasõit, mis teenindab ka Pärnu mnt 9 ja Aiamaa maaüksuseid, toimub kõrvalmaanteelt läbi Pärnu mnt 13 maaüksuse, mistõttu tuleb planeeringulahenduse koostamisel tagada naabermaaüksustele juurdepääsude säilimine.

Olemasolevaid kõnniteid arvestades puudub kergliiklejatel ohutu juurdepääs planeeringualale, kuna kõrvalmaanteel puuduvad kõnniteed ning ülekäigurada. Kõnnitee on rajatud Tallinn - Rapla - Türi tugimaantee nr 15 ääres asuvast bussipeatusest kuni kõrvalmaantee alguseni. Planeeringulahendusega tuleb anda lahendus olemasoleva kergliiklustee võrgustiku sidumiseks ja jätkuvuse tagamiseks kavandatava kaupluseni. Liikluskeemi ettepaneku tegemisel tuleb arvestada planeeritud tegevusest tulenevale kaubatranspordi voogudega (juurdepääsude hulk, teede laiused).

Planeeringualal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Ala läbivad läänekaares Nassa:(Türi) alajaamast toite saavad elektri maakaabelliinid (kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole). Lähim tuletõrje veevõtukoht (ID 4482, looduslik veevõtukoht) asub Vändra - Lokuta - Lelle kõrvalmaantee nr 19246 ääres, Ilmsi oja truubi juures, planeeringualast u 150 m kaugusel (vt joonis nr 1).

Planeeringuala lõunanurka ulatub vähesel määral Ilmsi oja (registrikood VEE1130900, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga, avalik ja avalikult kasutatav veekogu) 100 m laiune kalda piiranguvöönd. Planeeringuala jääb Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise alale.

Planeeringualale ulatuvad riigiteede kaitsevööndid¹: 30 m laiuselt Tallinn - Rapla - Türi tugimaantee äärmise sõiduraja välimisest servast ja 10 m laiuselt Lelle jaama tee kõrvalmaantee nr 20153 (aleviku piires tänav Pärnu maantee) äärmise sõiduraja välimisest servast. Kiiruspiirang tugimaanteel on 70 km/h ja kõrvalmaanteel 50 km/h.

Planeeringuala maapind on tasane, keskmine kõrgus on u 66 m/abs.

Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää EELIS (Eesti looduse infosüsteem) Keskkonnaagentuur andmetel registreeritud kaitstavaid loodusobjekte (kaitsealaseid, hoiualaseid, kaitstavaid looduse üksikobjekte, kaitsealuseid liike, püsielupaikaseid). Lähim kaitseala, Kõnnumaa maastikukaitseala, jääb planeeringualast umbes 1,5 km kaugusele kirde suunda. Lähim hoiuala, Kõnnumaa hoiuala, jääb planeeringualast ligikaudu 400 m kaugusele lääne suunda. Planeeringualale ja selle lähipiirkonda ei jää ka vääriselupaikaseid.

Planeeringuala asub tihe- ja hajaasustuse kokkupuutealal Lelle aleviku edelaservas, riigiteede Tallinn - Rapla - Türi, Lelle jaama tee (alevikus tänav Pärnu maantee) ja Vändra - Lokuta - Lelle kõrvalmaantee nr 19246 ristmiku mõjualas. Lelle on väike alevik, kus elab 01.08.2022 seisuga 303 elanikku². Lelle alevikus on olemas kultuurimaja, raamatukogu, apteek, bussi- ja rongipeatus ning ka üks kauplus. Lähimad tiheasustusalad (maakonnaplaneeringu kohased kohalikud keskused) on Käru alevik kagu- ja Kehtna alevik loodesuunas, mõlemad ligikaudu 10 km laugusel. Tiheasutusvalade vahepeale jäävad hajusad külad, rabad (kattuvad Kõnnumaa hoiuala, Kõnnumaa maastikukaitseala, Kastna hoiualaga) ja põllumajandusmaad.

Planeeringuala asub küllaltki suure liiklussagedusega riigiteede ristmikust idas. Loodekagusuunaliselt kulgeb Tallinn - Rapla - Türi tugimaantee nr 15, edelasuunas Vändra - Lokuta - Lelle kõrvalmaantee nr 19246 ja kirdesuunas alevikuisene Lelle jaama tee kõrvalmaantee nr 20153 (aleviku siseselt tänav Pärnu maantee). Tallinn - Rapla - Türi riigitee 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus maanteede ristmikust Türi suunal oli 2651 ja Rapla suunal 2562. Vändra - Lokuta - Lelle riigitee 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 604. Alevikuisese Lelle jaama tee (aleviku siseselt tänav Pärnu maantee) 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 375.

Tuginedes planeeringu koostamise eesmärgile (uue kauplusehoone rajamine), olemasolevale olukorrale ning planeeringu mõjualale, on soovitud arendus piirkonda sobilik. Uus kauplusehoone pakub kaasaegsemaid ostlemis- ja peatumisvõimalusi lisaks kohalikele elanikele ka maanteel liiklejatele (ümbruskonnas elavad ja töötavad inimesed, kes liikumiseks kasutavad piirnevaid riigiteid), toetades piirkonna elujõulisust.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Rapla maakonnaplaneering 2030+* ja *Kehtna valla üldplaneering*.

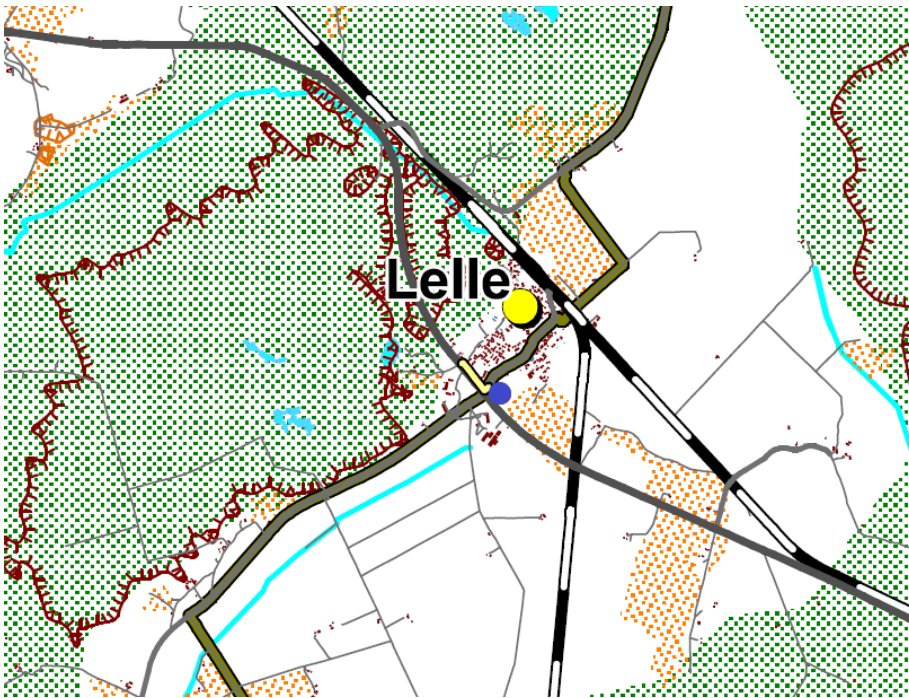
Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt (vt skeem 1) on Lelle alevik määratud kui lähikeskus, mis pakub suhteliselt väikest hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Ette on nähtud kergliiklustee rajamine tugimaantee

¹ ehitusseadustiku § 71 lg 2 ning § 71 lg 3 ja § 92 lg 3

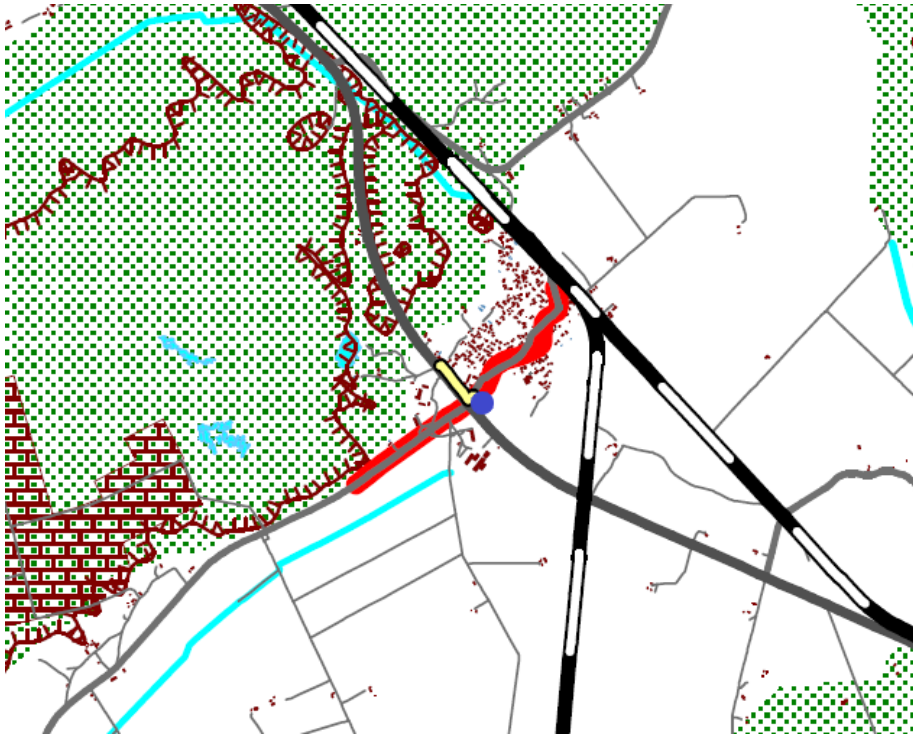
² <https://kehtna.ee/statistika>

äärde, mis tänaseks on välja ehitatud. Maakonnaplaneeringu tehnilise taristu kaardi kohaselt (vt skeem 2) on alevikusisese kõrvalmaantee Lelle jaama tee ja üle ristmiku jätkuva Vändra – Lokuta – Lelle riigitee kuni Lelle kalmistuni määratud kui kergliiklustee prioriteet I, mis on vajalik elanike igapäevaseks liikumiseks peamistel suundade ning olulisemate sihtpunktide (sh ühistranspordipeatus ja rongipeatus ning kauplus) ühendamiseks.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei kuulu planeeringuala roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka. Planeeringuala jääb ka väljapoole väärtuslikuks maastikuks määratud ala. Roheliseks võrgustikuks määratud alad jäävad planeeringualast umbes 500 m kaugusele põhja suunda. Väärtuslikuks maastikuks määratud alad jäävad planeeringualast ligikaudu 200 m kaugusele lääne suunda ja 1 km kaugusele ida suunda. Maakonnaplaneeringuga määratud ilus teelõik jääb planeeringualast üle ristmiku lääne suunas Vändra-Lokuta-Lelle tee äärde.

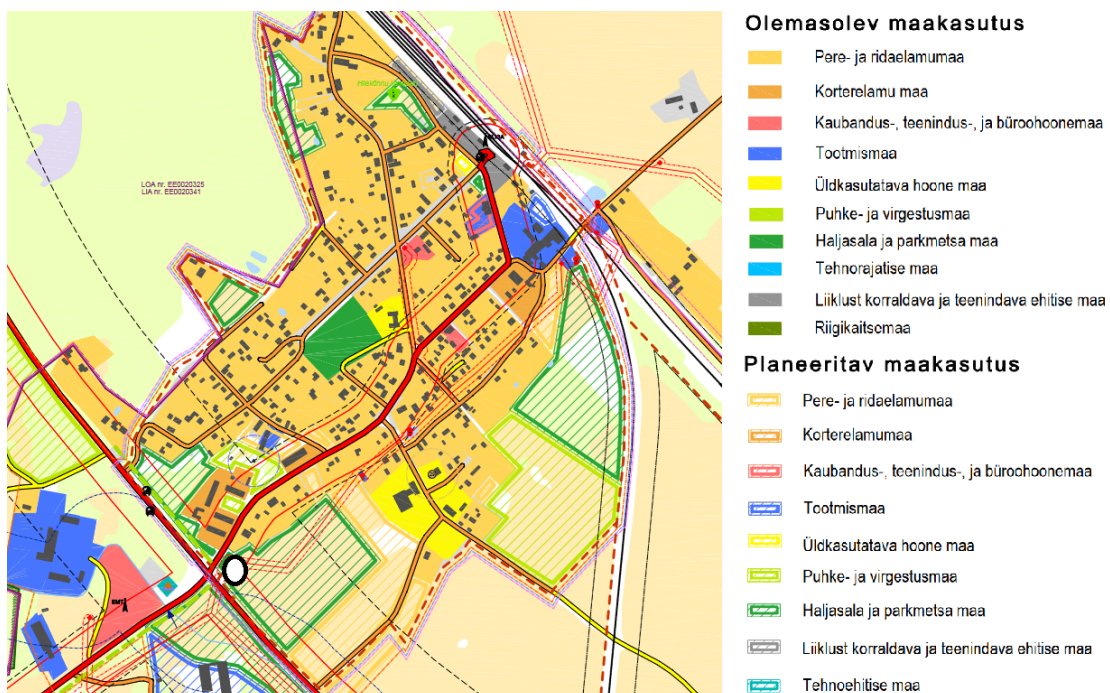


Skeem 1. Väljavõte Rapla maakonnaplaneeringust 2030+ asustuse suunamise kaardilt. Kollase täpiga on tähistatud lähikeskus. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud lillakassinise täpiga.



Skeem 2. Väljavõte Rapla maakonnaplaneeringust 2030+ tehnilise taristu kaardilt. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud lillakassinise täpiga. Kergliiklustee prioriteet I on joonisel näidatud punasega.

Kehtna valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 3) on planeeringualal planeeritavaks maakasutuse juhtotstarbeks määratud planeeritav haljasala- ja parkmetsa maa. Olemasolevad ning planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maad on ette nähtud olemasolevate maaüksuste piires aleviku kesk- ja lääneosas.



Skeem 3. Väljavõte Kehtna valla üldplaneeringu põhikaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta joonega piiritletud valge ovaaliga. Olemasolev maakasutus on katva tooniga, planeeritud maakasutus viirutusega (vt leppemärgid).

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning reovee kogumisalal. Kuna planeeringuala asub ühisveevärgi- ja reoveekanaliseerimise piiril, on võimalik veevarustus ja kanalisatsioon liita ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

Üldplaneeringuga on sätestatud, et detailplaneering loetakse kehtestatud üldplaneeringuga vastavuses koostatuks, kui detailplaneeringu koostamisel vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saab üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe (st katastriüksuse esimese sihtotstarbe järgi määratud ala krundil peab pindalaliselt moodustama vähemalt 51% üldplaneeringus toodud sihtotstarbest). Planeeringualas olev Pärnu tn 13 katastriüksus kavandatakse 100% ulatuses ärimaaks. Planeeringu koostamise algatamise eesmärk ei ole seega kooskõlas *Kehtna valla üldplaneeringuga*. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala jääb *Kehtna valla üldplaneeringus* määratud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alale (vt skeem 3 eespool). Planeeringu koostamise eesmärk on kauplusehoone ehitamine, mis eeldab katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut³. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Üldplaneeringu kohaselt peab üldplaneeringuga kooskõlas olemiseks vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe. Kuna kavandatakse 100% ärimaad, tuleb üldplaneeringuga sätestatud nõuet seega lugeda maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Üldplaneeringuga käsitletakse haljasala ja parkmetsa maana valdavalt linnalisele asulale (alevik) iseloomulikke looduslikke või poollooduslikke metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ning tootmis- ja ettevõtlusalade läheduses kannab osaliselt kaitsehaljastuse rolli. Üldplaneeringuga on kavandatud mitmete perspektiivsete haljasala ja parkmetsa maade reserveerimine, et oleks tagatud piisavate roheliste puhveralade säilimine alevikes, mis on vajalikud tootmisest tingitud müra ja haisu vähendamiseks ning toimiksid samuti elukeskkonna parendajatena (jalutamine, värskes õhus viibimine, sportimine vms). Lelle alevikus on muuhulgas haljasala ja parkmetsa maa ette nähtud tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi äärsetel aladel (sh käesoleval planeeringualal).

Planeeringuala asub küllaltki sagedase liiklusega riigiteede ristmiku ääres, mis ei ole otseselt sobiv puhkealaks (jalutamiseks, sportimiseks vm vabas õhus viibimiseks). Küll on haljastuse olemasolu oluline riigiteedelt võimaliku lähtuva müra ja saaste vähendamiseks, sh visuaalse vaate piiramiseks riigitee suunas. Riigiteelt lähtuvat müra ja visuaalset vaadet maanteele on

³ Planeerimisseaduse § 142 lg 1

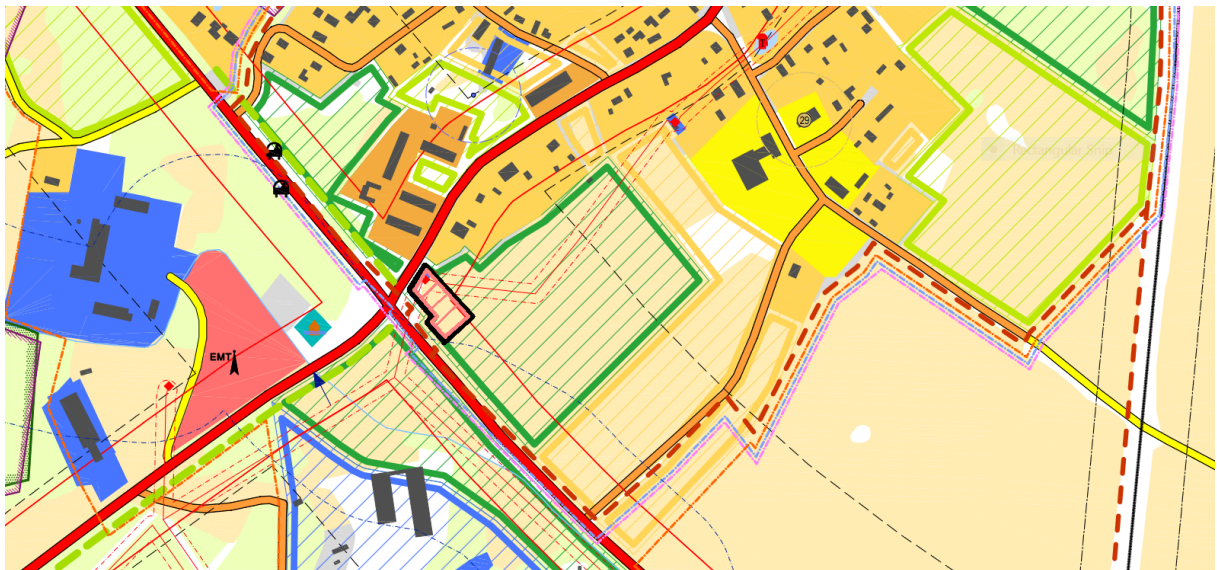
võimalik piirata ka hoonestusega, st hoone täidab osaliselt teedelt kanduva negatiivse mõju (müra, saaste) leevendavat rolli.

Kauplusehoone on müra suhtes vähetundlik, kuid asukoha mõttes üks väheseid teede ristmikule sobivaid otstarbeid. Paiknedes mitme tee ristumisel, teenindaks kavandatav kauplus nii Lelle alevikku kui ümbruskonnas elavaid ja töötavaid inimesi, kes liikumiseks kasutavad piirnevaid riigiteid.

Üldplaneeringus määratud planeeritav haljasala- ja parkmetsa maa on u 5 ha suurune ala. Planeeritava ärimaa krundi suurus moodustab ligikaudu 7% üldplaneeringus määratud haljasala- ja parkmetsa maa-alast. Seega säilib valdav enamus üldplaneeringu kohasest haljasala- ja parkmetsa maast.

Arvestades eeltoodut, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatu teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad. Kavandatavat tegevust toetab suuresti tehniline taristu – riigiteede ristmik, riigitee äärde rajatud ja perspektiivis kavandatud kergliiklusteed, mis võimaldavad head juurdepääsu nii sõidukitele kui kergliiklejatele.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 4 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 4. Väljavõte *Kehtna valla üldplaneeringu* maakasutuse kaardist koos muudatusettepanekuga. Roosakaspunane viirutus tähistab planeeritavat kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaad. Planeeringuala on tähistatud musta pideva joonega.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Pärnu mnt 13 katastriüksuse piire ei muudeta. Säilib katastrisse kantud pindala 3 537 m².

3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest (naabri piirile mitte lähemale kui 4 m) ja planeeritud liikluskorraldusest (Lelle jaama teelt mahasõidu piisavat kaugust, et tagada vajalik manööverdusala).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus täpsustada hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni, st kaaluda hoone erinevaid asetusi riigiteede suhtes. Sealhulgas on arvestatud, et hoonestusala jääks piisavale kaugusele tugimaantee külgnähtavuse alast (võimaldaks soovi korral ka haljastuse rajamist hoone kõrvale väljaspoole külgnähtavuse ala).

Eelnimetatud põhjustel määratud hoonestusala jääb tugimaantee 30 m kaitsevööndisse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel Transpordiameti nõusolekut kauplushoone võimalikuks ehitamiseks maantee kaitsevööndisse.

Hoonestusala mõõdud ja sidumine katastripiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pärnu mnt 13 katastriüksusel ette kauplusehoone ehitamine, milles võivad olla ka kontori-, büroo- jm teeninduspinnad. Olemasolevad kasvuhooned jm endise aiamaa rajatised likvideeritakse.

Ehitusõiguses toodud hoonele lisaks on lubatud kuni kahe ehitusloakohustusega väikehoone ehitamine; lisaks on lubatud rajatised nagu nt jäätmemaja, jalgrataste varjualune, teisaldatavad müügikioskid jmt.

Pärnu mnt 13 katastriüksuse planeeritud kasutamise sihtotstarbed⁴ on: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); kontori- ja büroohoone maa (ÄB). Neile vastav katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa⁵.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Võimalikud rajatised võivad jääda ka väljaspoole hoonestusala, kuid riigitee kaitsevööndisse paigutamise soovi korral tuleb eelnevalt taotleda Transpordiameti nõusolek.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks on liikluslahenduse korralduse väljatöötamiseks kaasatud Liikluslahendus OÜ (töö nr 213406).

Juurdepääs Pärnu mnt 13 maaüksusele on planeeritud kõrvalmaanteelt nr 20153 olemasoleva mahasõidu asukohas nähes ette selle rekonstrueerimise koos juurdepääsude tagamisega nii Pärnu mnt 9 kui Aiamaa maaüksustele.

Planeeritava ja olemasoleva teedevõrgu sidususe loomiseks kergliiklejatele, on ette nähtud olemasoleva kõnnitee jätkuna uute kõnniteede ehitamine Lelle aleviku suunal ja üle

⁴Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁵Maakatastriseaduse § 18¹ lg 2

kõrvalmaantee planeeritud kaupluseni. Kõrvalmaantee ületamiseks on planeeritud olemasoleva ohutussaare ümberehitamine.

Bussipeatuse asukoht säilib olemasolevas asukohas, kuid selle ohutuks kasutamiseks on planeeritud kõnniteede ühendamine koos hajumisala loomisega.

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel, sh kauplusele juurdepääsu ja kauba laadimisala asukoha projekteerimisel tuleb arvestada kauplust teenindava suuregabariidilise transpordiga (kaubaautod, prügiauto), st tagada vajalikud pöörderaadiused, vajadusel manööverdusalad.

Kaupluse külastajate sõidukite parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada Pärnu mnt 13 maaüksuse siseselt, arvestades otstarbele vastavat normi (EVS 843:2016 *Linnatänavad*, parkimiskohtade laiused, arvestus, paigutus jm) ja tegelikku vajadust. Jalgrattakohad on soovitatav näha ette varjualusega (eraldi rattaparkla või kaupluse pikendatud räästa all). Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte näha ette tegelikust vajadusest suuremat parkimisala. Võimalusel kavandada algselt minimaalne vajalik hulk kohti ja vajaduse ilmnemisel parkimisala suurendada (parkimisplatsi projekteerimisel arvestada võimaliku suurendamise võimaldamisega).

Prognoositav kaupluse külastajate arv päevas on ca 200, mis teeb keskmiseks arvuks ligikaudu 20 külastust tunnis, kuid külastajate hulk on tavapäraselt siiski suurem õhtusel tipptunnil, mil see võib moodustada ligi neljandiku kogukülastajate arvust. Asudes riigiteede ristumispiirkonnas, on tipptunnil eeldada just autotransporti kasutavaid külastajaid. Seetõttu on parkimisvajaduseks arvestatud ca 20 kohta. Kaupluse külastajatele peab olema piisav arv parkimiskohti, et tipp-tunnil ei tekiks kohtade puudust ja parkimise vajadust riigiteede ääres.

Kõvakattega kaetavad pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi) ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Teede ja parkla(te) projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7).

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Kaupluseni kavandatav(ad) kergliikluse juurdepääs(ud) tuleb siduda avaliku kasutusega jalgteedega.

Mootorsõidukite parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

Joonisel nr 3 on näidatud tugimaanteele vajalik nähtavuskolmnurk ja külgnähtavuse ala vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteede projekteerimisnormid* punktile 5.2.7 ja tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Planeeritud ristmik (mahasõit kõrvalmaanteelt), liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus ning bussipeatuse asukoht ja planeeritud kergliiklustee lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendusi on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Projekteerimisel tuleb tagada bussipeatuse ja ristmiku ohutus.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kauplusehoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda sobituv.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katusetüüp, kalded ja kattematerjalid: vaba, hoone otstarbele sobivaim ja ökonoomseim. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale;
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi ja puit;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonetesse ka ratastooli ja lapsevankriga.

Maantee kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada, kui teabevahendi sõiduteepoolse serva kaugus sõidutee äärest on vähemalt 12 m. Loa selleks peab andma tee omanik.

Arvestades ptk-s 3.11.3 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasolev senine aiamaa asendatakse võrdlemisi ulatuslikult hoone, teede ja parkimisalaga, mistõttu on oluline rõhku panna perspektiivsele haljastus- ja kujunduslahendusele.

Pärnu mnt 13 maaüksusel kasvav haljastus on lubatud likvideerida, kuid soovitatav on maksimaalselt säilitada teede, parkimisala ja hoonestuse alt välja jäävad põõsad, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Kasutades ära kas olemasolevat haljastust ja/või istutades uushaljastust, tuleb kauplusehoone ja teede/parkimisala ümbrus igal juhul haljastada kasutades selleks piirkonnale omaseid kodumaiseid/looduslikke liike. Haljaspinnad näha ette mitmerindeliseks, kavandades sh nii heitlehiseid- kui okastaimi. Asendiplaanilise lahenduse koostamisel tuleb tagada, et vähemalt 30% Pärnu mnt 13 maaüksuse pindalast peab jääma haljasalaks.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning riigiteede külgnähtavuse ala ja nähtavuskolmnurkadega.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoone ja teede/parkimisala ehitamisega.

Piirete rajamine on keelatud, v.a majandushoovi jms maaüksuse majandussuunitlusega osad, mille piiramine on turvalisuse kaalutlustel vajalik.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid erinevatele jäätme liikidele. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 4 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Külastajatele tuleb ette näha prügikastid enamkasutatavates kohtades (nt sissepääsu kõrval, võimalike müügikioskite juures jne).

Kuna Pärnu mnt 13 maaüksuse maapind võrreldes riigiteede ja Pärnu mnt 9 maapinna kõrgusega on oluliselt madalam, on lubatud maapinna tõstmine. Vertikaalplaneerimine lahendatakse kauplusehoone ja parkla projekteerimise käigus terviklikult ristmiku ja juurdepääsuteedega. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada naabermaaüksuste reljeefiga ja asjaoluga, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ning riigiteede alale.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Pärnu mnt 13 maaüksusele on kavandatud kauplus, mis vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee ärajuhtimine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine kohapeal.

Olemasolev Pärnu mnt 13 maaüksusel asuv salvkaev tuleb nõuetekohaselt lammutada⁶.

Tehnovõrkude lahendus antakse edasise planeerimise käigus.

3.9 Tuleohutus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel IV kasutusviisi (kaubandus- ja teenindushoone) alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3, kuid konkreetse hoone tuleohutusklass tuleb määrata projekteerimise käigus arvestades kehtivaid nõudeid, kui on teada täpsed näitajad.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb naaberhoonestusest normikohasele kaugusele.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht (ID 4482, looduslik veevõtukoht) asub Vändra - Lokuta - Lelle kõrvalmaantee nr 19246 ääres, Ilmsi oja truubi juures, planeeringualast umbes 150 m kaugusel. Veevõtukohta asukoht on nähtav joonisel nr 1. Olemasolev

⁶ Keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 § 12

veevõtukoht jääb nõutud kaugusele ja väline tuletõrjevesi on võimalik tagada kõnesolevast tuletõrje veevõtukohest.

Operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud olemasolevalt kõrvalmaanteelt (Lelle jaama tee, aleviku piires tänav Pärnu maantee).

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Kavandatud on hea nähtavus (territooriumi valgustus).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Kanaliseerimislahendus antakse edasise planeerimise käigus, eeldatavalt on võimalik liituda ühiskanalisatsiooniga. Parkimisaladelt lähtuva sademevee haljasaladel immutamisel või suublasse juhtimisel peab sademevesi vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61. Sademevee pinnasesse juhtimine Aiamaa maaüksusele jääva salvkaevu hooldusalal on keelatud.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhjavee seisundit.

3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kehtna valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid erinevatele jäätmeliikidele, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla. Kauplusehoone lähedusse tuleb klientidele sobivatesse asukohtadesse näha ette prügikastid.

Prügikastide ja pürgikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ning täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

3.11.3 Energiatõhusus

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatoõhususe miinimumnõuded*⁷. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatoõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁷ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 10-30 kBq/m³ (normaalne tase).

Hoone siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Kuna radooniriski kaardi kohaselt jääb radoonitase alla 30 kBq/m³, ei ole täiendava radooniuuringu tegemine eeldatavalt vajalik. Vajaduse ilmnemisel on ehituslikke meetmeid võimalik rakendada vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.11.5 Insolatsioon

Arvestades planeeritud hoone otstarvet ja eeldatavat asetust maaüksusel, ei ole eeldada probleeme insolatsiooni nõuetele vastavusega, st puudub vajadus meetmete seadmiseks. Pärnu mnt 13 katastriüksuse hoonestamine ei muuda insolatsioonitingimusi hoonestatud lähimaaüksuste hoonetes.

⁷ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

3.11.6 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Planeeringuala (ja alale kavandatav kauplusehoonet) ei saa otseselt müratundlike alade hulka lugeda, müra normtasemed on kehtestatud püsiva asustusega elamispiirkondi ning hooneid silmas pidades. Informatiivselt saab siiski välja tuua müraolukorra hinnangu.

Planeeringuala asub küllaltki suure liiklussagedusega riigitee nr 15 Tallinn – Rapla – Türi tee ääres. Planeeringualaga piirneva teelõigu liikluskoormus on Transpordiameti 2021. a andmete kohaselt 2651 sõidukit ööpäevas (sh 7% raskeliiklust). Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 70 km/h. Teised teed (nt Lelle jaama tee liikluskoormusega 375 sõidukit ööpäevas 2021. a seisuga) on juba oluliselt väiksema liikluskoormusega ning sisuliselt ei mõjuta piirkonna müraolukorda.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest (ümardatult ca 2700 sõidukit ööpäevas), võib arvutuslikult⁸ kavandatud hoonestusalani (ca 21 m kaugusel äärmise sõiduraja servast, hoone indikatiivne asukoht jääb planeeringulahenduse kohaselt juba enam kui 30 m kaugusele teest) ulatuda müra hinnatud tase ca 60 dB päeval (L_d) ning ca 51 dB öösel (L_n). Liiklusmüra tase kavandatud hoonestusaladel vastab nt III kategooria alade (keskusealad) liiklusmüra piirväärtuse (65 dB päeval/55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 70/60 dB) nõuetele.

Samaväärsed nõuded on täidetud (kuigi nõuete rakendamine ei ole antud juhul kohustuslik, kuna planeeritav ala ja hoone ei ole otseselt müratundlikud objektid) ka perspektiivsete liikluskoormuste (nt liikluskoormuste kasvu 50-100%, mis võib kaasa tuua müra hinnatud taseme suurenemise 2...3 dB võrra) korral.

Seega ei ole liiklusmüra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud. Hoonete rajamisel on siseruumides heade tingimuste tagamiseks soovitatav (lähtudes muu hulgas ka arhitektuursetest nõuetest) järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* (või samaväärset uuemat standardit), mille kohaselt büroorumide ja nendega võrdsustatud ruumide kavandamisel on antud juhul hoonete välispiirde (välissein koos akendega) ühisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB.

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Piirnormide ületamine ei ole antud liikluskoormuste korral siiski tõenäoline. Õhukvaliteedi probleemid võivad tekkida teede ääres, mille liikluskoormus jääb suurusjärku 10 000 sõidukit ööpäevas või suuremaks.

Mõningane autoliikluse kasv ning sellega seostuvad mürahäiringud võivad esineda seoses ehitustegevusega (ehitustegevusega kaasneva müra, vibratsiooni ja lenduv ehitustolm).

⁸ Liiklusmüra levik arvatati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

Seetõttu tuleb ehitustegevused korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Piirkonda uue kauplusehoone rajamisega kaasneb mõningane liikluskoormuste ja sellest tingitud müra kasv eelkõige Lelle jaama teel (Pärnu maantee tänaval) ja peamiselt vahetult ristmiku piirkonnas. Müra piirväärtuste ületamist kaupluse külastajate liikumised tõenäoliselt kaasa ei too. Kavandatavast kauplusest üle tee jääval alal (edelasuunas) hoonestust ei ole, lähimad elamud (Pärnu mnt 8, 9 ja 10) asuvad kavandatava kaupluse krundi juurdepääsu asukohast ligikaudu 30-65 m kaugusel põhjasuunas (kavandatavast kauplusehoonest jääb lähim eluhoone ca 50 m kaugusele). Avaliku korra täitmise peab tagama kaupluse haldaja.

Kauplusele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vm masinad ja vibratsiooniallikaid) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* (vastu võetud 16.12.2016) toodud normatiividele. Samuti tuleb seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusest tulenevalt), et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* kehtestatud piirväärtustele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on Pärnu mnt 13 maaüksusel tagamaks juurdepääs naabermaaüksustele Pärnu mnt 9 ja Aiamaa.

Olemasolevatele planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestiste registrisse kantud alasid, puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud. Lähim kultuurimälestis, Lelle õigeusu kirik, jääb planeeringualast umbes 350 m ida suunas. Ligi 750 m kaugusele edela suunda jääb Lelle kalmistu. Arvestades kavandatavate tegevuste iseloomu ja planeeringuala kaugust kultuurimälestistest, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalike kui piirkonna elanikele paremate teenuste pakkumisel; uute töökohtade tekke ja valla majanduselu arendamisel. Pärnu mnt 13 katastriüksus on pikemat aega olnud kasutuses elanike aiamaana. Planeeringu koostamise korraldamiseks on 22.12.2020 sõlmitud koostöökokkulepe, mille kohaselt leitakse Pärnu mnt 13 katastriüksusel olevatele aiamaadele nende omanike soovi korral uued asukohad. Arendaja on võtnud kohustuse korraldada uues asukohas aiamaa pinnase koorimise ja laotamise, samuti paigutada ümber kasvuhooned.

Hinnanguliselt on maa kasutusväärtus antud piirkonnas ärimaana (kauplusena), arvestades sellest soodsalt mõjutatud inimeste hulka ning ala lähiumbruse maakasutust, oluliselt suurem kui aiandusmaana. Arvestades, et teede lähipiirkond ei ole sobilik elamiseks, ei ole see välismõjudest lähtuvalt sobivaim ka aianduseks. Oluline maakasutuse väärtuse muutusest tulenev mõju aiamaade omanikele saab vastavalt sõlmitud kokkuleppele kompenseeritud asendusmaade pakkumisega lähipiirkonnas.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub riigiteede ristmike ääres, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Kuigi kauplusehoone ja parkimisala rajamisega kaasneb haljasala vähenemine piirkonnas (planeeringualale jäävad puud ja põõsad, mis pakuvad elu ja varjupaika, võetakse maha), ei ole saa mõju elustikule lugeda oluliseks, kuna valdav enamus üldplaneeringuga ette nähtud planeeritavast haljasala- ja parkmetsa maast puhverhaljastuse rajamise võimalusena säilib (rohelist puhverala ei ole seni rajatud) ning kaupluse territooriumil on samuti ette nähtud haljastuse rajamine (soovitatavalt olemasoleva maksimaalne säilitamine kui uusistutused).

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, st planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed luues uusi töökohti ja elavdades Lelle aleviku ning selle lähipiirkonna majandust. Uus kaasaegne lähikauplus suudab pakkuda oluliselt laiemat sortimenti võrreldes tänase Lelle poega ja tõstab elanike elukvaliteeti ning võib olla üks faktor uute elanike piirkonda meelitamiseks.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav hoone ja sellega kaasnevad rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kindlasti igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse Pärnu mnt 13 katastriüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Hoone ja rajatiste, sh teed riigitee alusel maal, projekteerimine.
2. Servituutide seadmine (tulenevalt projektlahendusest).

3. Kauplusehoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud detailplaneeringukohased avalikult kasutatavad rajatised (ristmiku ümberehitus, kõnniteed), rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale ja Transpordiametile kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse ning sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks kui selles osas ei ole sõlmitud eraldi kokkuleppeid. Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on vastavate kokkulepete puudumisel kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus, sh avalikus kasutuses jääval alal, ja sellega seonduvad (tehno)rajatised ning haljastuse; planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik kannab ka ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud.

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

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

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

■

■

■

C - JOONISED

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis. Eelnõu | M 1 : 500 |