

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 02.12.2025 korralduse nr 455 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneering (DP0356).

Detailplaneeringuga seotud asutused

- Detailplaneeringu koostamise algataja, menetleja ja kehtestaja on Kiili vallavalitsus (Nabala tee 2a, Kiili alev, telefon 6790260, e-post info@kiilivald.ee).
- Detailplaneeringu koostaja on EP Majaprojekt OÜ (Järve põik 2c, Assaku alevik, 75301 Rae vald, tel +372 52 033 89, e-post ermo@e-majaprojekt.eu).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Vaela külas.

Planeeringuala suurus on 6293 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 | Vaela tee 41 | 6293 m ² | 30401:001:0509 | elamumaa 100% |

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

| | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m ² | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
|---|------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | Vaela tee 37 | 4961.0 | 30401:001:0205 | Elamumaa 100% |
| 2 | Opmani tee 3 | 13147.0 | 30401:001:0457 | Elamumaa 100% |
| 3 | Opmani tee 1 | 3062.0 | 30401:001:0508 | Elamumaa 100% |
| 4 | Vaela tee 39 | 1164.0 | 30401:001:0511 | Elamumaa 100% |
| 5 | 11115 Kurna-Tuhala tee | 217831.0 | 30401:003:0228 | Transpordimaa 100% |

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

| | EHR kood | Nimetus | Seisund | Kasutuselevõtu aasta | Ehitisealune pind |
|---|-----------|-----------|---------|----------------------|-------------------|
| 1 | 116007714 | Laut-kuur | Olemas | | 86.0 |
| 2 | 116007715 | Pumbakuur | Olemas | | 9.0 |

| | | | | | |
|---|-----------|----------------------------|-----------|------|-------|
| 3 | 220300230 | Ilba II mü elektrivarustus | Olemas | 2006 | 416.0 |
| 4 | 220410377 | Kaev | Olemas | | 0.0 |
| 5 | 220259483 | Salu eramu elektrivarustus | Kavandata | | 162.0 |
| 6 | 116007711 | Elamu | Olemas | 1940 | 120.0 |
| 7 | 220410378 | Värvad ja piirded | Olemas | | 0.0 |

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul puudub tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon. Veevarustus on lahendatud kaevuga (Rajatis 220410377) ja kanalisatsioon on lahendatud mahuti ja imbväljakuga.

Liitumiskilp asub Vaela tee 39 kinnistul. Kinnistut läbib madalpinge õhuliin ja madalpinge maakaabel.

Sidevarustus on lahendatud kaabliga.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Vaela teelt.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

| | Kitsenduste mõjuala | ID | Ulatus (m ²) | Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus |
|----|------------------------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------------|
| 1 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 224290517 | 15.10 | Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi |
| 2 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 224290514 | 15.11 | Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi |
| 3 | Veehaarde sanitaarkaitseala | 1176636969 | 4,573.07 | Puurkaev |
| 4 | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 11115 | 1,564.48 | Maantee |
| 5 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 1285220 | 25.82 | Elektriõhuliin alla 1 kV |
| 6 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 1285221 | 104.54 | Elektriõhuliin alla 1 kV |
| 7 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214283130 | 38.77 | Elektriõhuliin alla 1 kV |
| 8 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214296664 | 73.73 | Elektriõhuliin alla 1 kV |
| 9 | Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala | 17975 | 346.16 | Kinnismälestis |
| 10 | Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv | 17975 | 3,574.66 | Kinnismälestis |
| 11 | Sideehitise kaitsevöönd | 189293942 | 1.59 | Sideehitis maismaal |
| 12 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 3237814 | 11.75 | Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi |
| 13 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 33505457 | 6.35 | Elektrimaakaabelliin |
| 14 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214283124 | 122.16 | Elektrimaakaabelliin |
| 15 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214283132 | 124.22 | Elektriõhuliin alla 1 kV |

| | | | | |
|----|-------------------------------|-----------|----------|----------------------------|
| 16 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214283129 | 36.53 | Elektrimaakaabelliin |
| 17 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214296659 | 4.92 | Elektrimaakaabelliin |
| 18 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214296658 | 9.27 | Elektrimaakaabelliin |
| 19 | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 222816146 | 90.54 | Elektrimaakaabelliin |
| 20 | Uuringu ala | U1552 | 6,293.25 | Uuringu ala (geoloogiline) |

Tabel 4: Kehtivad piirangud

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas, Vaela tee 41 (30401:001:0509) kinnistu jagamine ja uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

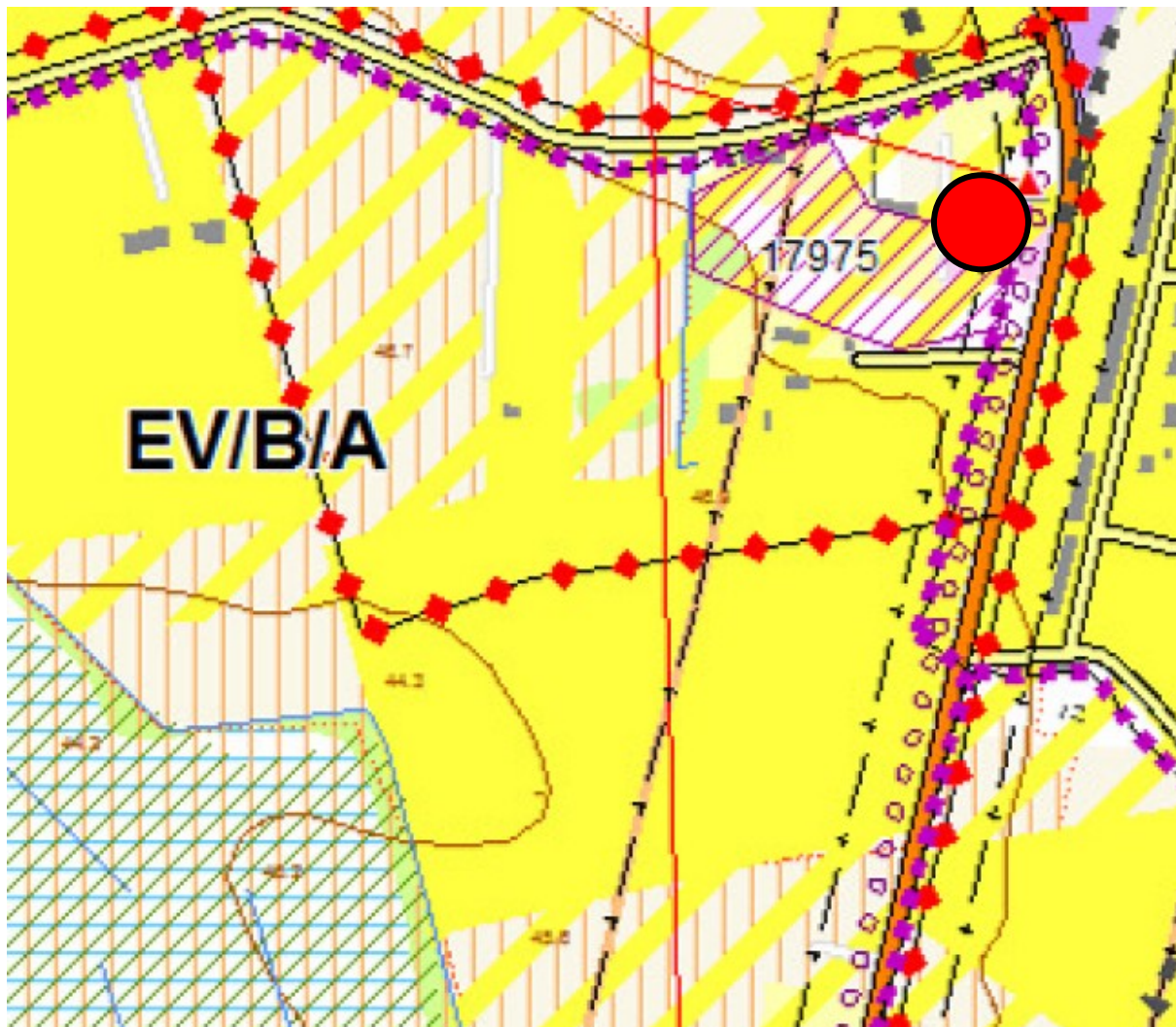
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vaela tee 41 kinnistu jagamine 2 elamumaa ja 1 transpordimaa krundiks ja uutele kruntidele ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Pos. nr 1 kinnistule tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise paariselamu (kahe korteriga elamu) kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m². Pos. nr 1 kinnistu min suurus on 3577 m². Pos. nr 2 kinnistule tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m². Pos. nr 2 kinnistu suurus on 2716 m². Igasugune ehitustegevus detailplaneeringu alal ei saa toimuda enne, kui pole sõlmitud ligipääsuservituut pos. 1 kasuks. Ehitusõiguse tabel on kajastatud põhijoonisel. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneeringu seletuskiri on esitatud lisas nr 2 ja lahenduse joonis on esitatud lisas nr 3.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Kiili valla üldplaneering

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



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaela tee 41 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

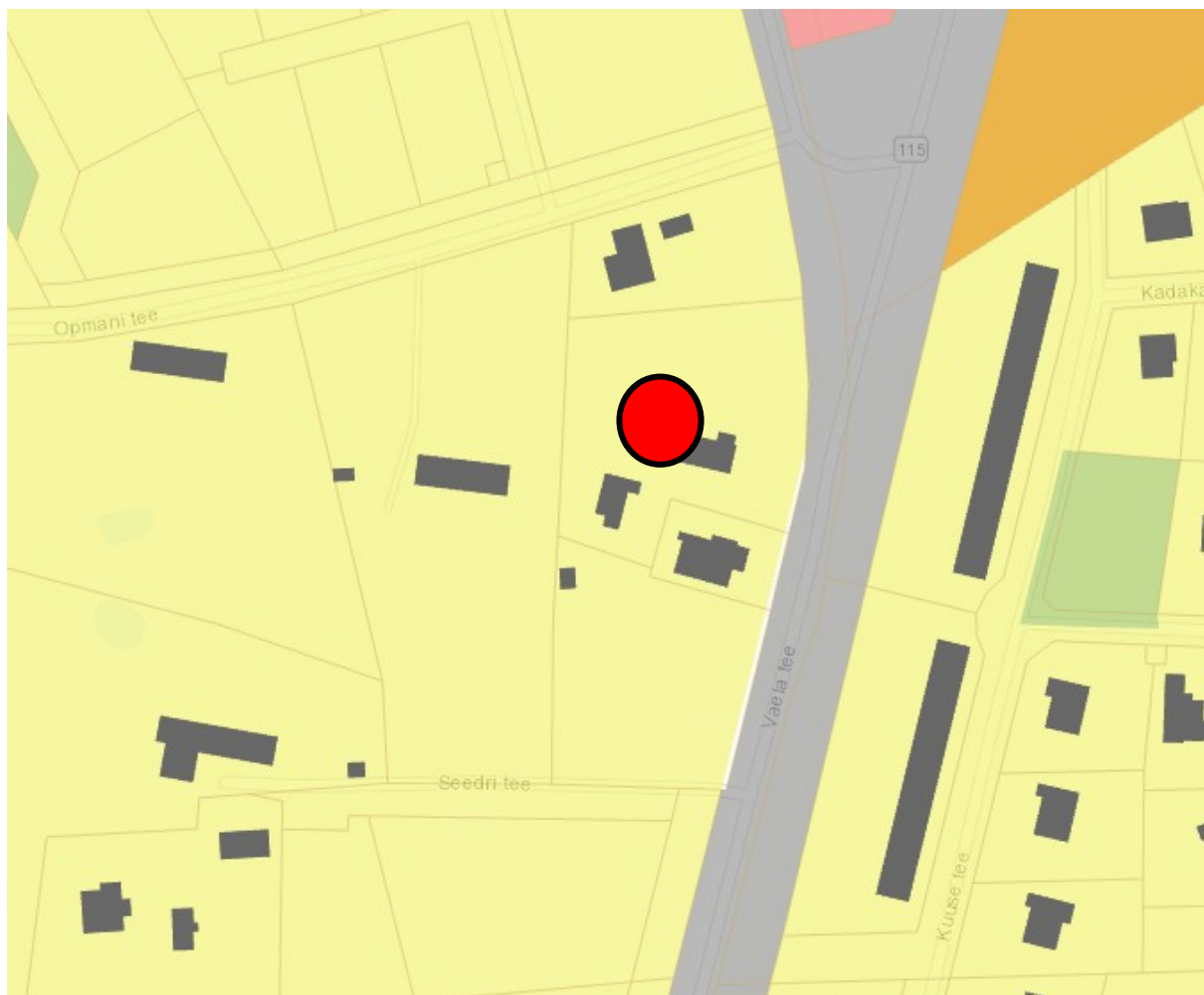
- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti;

- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- teepoolsed piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkaiaid ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus arvestab eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Vaela tee 41 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon elamu maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Elamu maa-ala on ühe korteriga elamu (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (tabel 1).

- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt ja funktsionaalselt piirkonda.
- Hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

5.1. Planeeritava ala kruntimine

Krunt 1 suurusega 3362 m²- 100% elamumaa (EE2- kahe korteriga elamu). Lubatud suurim suletud brutopind on 600 m², hoonestustiheduse näitaja 0,18.

Krunt 2 suurusega 2716 m²- 100% elamumaa (E-üksikelamu). Hoonestustiheduse näitaja 0,22, lubatud suurim suletud brutopind on 600 m².

Krunt 3 suurusega 215 m²- 100% transpordimaa (LT- transpordimaa).

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel.

5.2. Hoonestuskava

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Kruntide ehitusala on üldjuhul planeeritud 4 m krundi piirist va. piirangute alas. Kruntide ehitusala vt. jooniselt DP-04. Hoonestusala suurus krundil 1 on 1567 m² ja krundil 2 on 1730 m².

5.3. Arhitektuurinõuded

Lubatud piirded: Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40m) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60m ja lubatud rajada krundi piirile). Tellistest või plokkidest aed pole lubatud. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud. Piirete lahendus peab sobituma olemasolevatega ning kavandatava hoone arhitektuuriga. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned: Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaber katastriüksus omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada ka liginullenergiahoone projekteerimismäärustega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Krunt 1: Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktpööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (näiteks plastikust laudis). Katusekalde valikul järgida kontaktpööndi üldist lahendust. Hoonete katusekalle 20-45 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane). Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Krunt 2: Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktpööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (näiteks plastikust laudis). Katusekalde valikul järgida kontaktpööndi üldist lahendust. Hoonete katusekalle 20-45 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane). Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

5.4. Avaliku ruumi nõuded

PlanS § 126 lg 1 punkt 7 alusel on planeeringu ülesandeks määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted. Kuna kruntidel puudub kergliiklustee ühendus olemasoleva kõnniteede võrgustikuga siis antud planeeringu on ära näidatud perspektiivne kergliiklustee, mis kulgeb kuni Opmani ristmikuni. Perspektiivse kergliiklustee väljaehitamise kohustus on Kiili Vallavalitsusel. Täpne kergliiklustee lahendus koostatakse eraldi tehnoloogilise projektiga.

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju krundi heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad külas elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnanäol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringu ala on muinsuskaitse piirangud ning kitsendused kinnismälestise 17965 kaitsevööndis. Ehitustöid tuleb teha vastavalt Muinsuskaitseadusele (Vastu võetud 20.02.2019) § 58 Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded. Järgida tuleb uute elamute ja abihoonete rajamisel kehtivaid nõudeid siis otsene negatiivne kultuuriline mõju puudub. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Vaela külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal ja selle läheduses taime-või loomaliikide elupaigad. Kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele.

Loodusvarade kasutamine, jäätmete- ja energiamahukus

Kavandatud tegevuse elluviimisel kasutatakse looduslikke ressursse. Tegevuse käigus ei kasutata looduvarasid (liiv, killustik, muld) mahus ja moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju. Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast.

Mõju pinnasele, põhjaveele ja pinnaveele

Kavandatava tegevuse puhul avaldub mõju maapinna tõstmise, vundamentide rajamise ning hoonete ja rajatiste ehitamise tõttu. Tegemist on ehitustegevuse tavapärase mõjuga. Sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

Kumulatiivne ja piiriülene mõju

Vaela külas toimub aktiivne elamuarendus. Asustuse tihenemine avaldab kumulatiivselt mõju keskkonnaseisundile, sh õhukvaliteedile, müratasemele, pinnaveele jne. Arvestades, et elamupiirkonna rajamine ei ole iseloomult intensiivse mõjuga, siis ei ole põhjust eeldada olulise kumulatiivse mõju esinemist. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju.

5.6. Servituudi vajadused

Olemasolevaid servituute ja piiranguid vt jooniselt DP-02. Planeeritavaid servituute ja piiranguid vt jooniselt DP-05 ja DP-05.

Krundi 1 piirangud:

- 1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit (Krundi 2 ja Opmani tee 3 kasuks)
- 2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 1 ja Elektrilevi OÜ kasuks)

- 3) Muinsuskaitse piirangud
- 4) Kaevu sanitaarkaitseala 10 m
- 5) Veetoru kaitsevöönd 2 m mõlemale poole toru (krundi 2 kasuks)
- 6) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30 m tee servast
- 7) Teeservituudi vajadus (krundi 2 kasuks)
- 8) Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru (krundi 2 kasuks)

Krundi 2 piirangud:

- 1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 3 kasuks)
- 2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit (Vaela tee 39 kasuks)
- 3) Kultuurimälestis, muinsuskaitseala
- 4) Muinsuskaitse piirangud
- 5) Kaevu sanitaarkaitseala 10 m
- 6) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30 m tee servast
- 7) Veetoru kaitsevöönd 2 m mõlemale poole toru (krundi 1 kasuks)
- 8) Tuleõhutuskuj 8 m

Krundi 3 piirangud:

- 1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit
- 2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit
- 3) Muinsuskaitse piirangud
- 4) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30 m tee servast

5.7. 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 projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks.
4. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamine.
5. Uute avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja üldkasutatavate alade ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on (100%) valmis ehitatud/lepingud sõlmitud:

- 7.1. liitumisleping kohaliku vee-ettevõtjaga;
8. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
9. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
10. Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
 - 10.1. on väljastatud kasutusload neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
 - 10.2. üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
 - 10.3. avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis.

6. Detailplaneeringu menetlus

17.12.2021 – Kiri nr 8-1/2068.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

04.01.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon ei toeta detailplaneeringu algatamist esitatud kujul. Viia kooskõlla üldplaneeringuga.

25.02.2022 – Kiri nr 8-1/2068-1.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

03.08.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon toetab detailplaneeringu algatamist esitatud kujul.

13.04.2023 – haldusleping nr 8-15/147-22.

23.05.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 221

Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneeringu koostamise algatamine

30.05.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

30.05.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

09.06.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

12.06.2023 – Kiri nr 8-1/2068-2.

Muinsuskaitseameti seisukohad.

16.06.2023 – Kiri nr 8-1/2068-3.

Transpordiameti seisukohtade väljastamine.

18.10.2024 – kiri nr 8-1/2068-17.

Transpordiameti kooskõlastus.

28.10.2024 – kiri nr 8-1/2068-18.

Päästeameti kooskõlastus.

13.06.2025 – kiri nr 8-1/2068-20.

Kiili KVH mittekooskõlastamine.

29.08.2025 – kiri nr 8-1/2068-23.

Muinsuskaitseameti kooskõlastus.

16.09.2025 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 342.

„Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamise korraldamine“

26.09.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade maakonnalehes Harju Elu.

13.10.2025 kuni 31.10.2025 – Detailplaneeringu avalik väljapanek Kiili Vallavalitsuses.

Kiili Vallavalitsus, Kiili vald, Kiili alev, Nabala tee 2a

Ettepanekuid/arvamusi detailplaneeringu lahendusele ei esitatud.

7. Detailplaneeringu kooskõlastajad ja koostöötegitajad

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

| Jrk nr | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse täielik ära kiri |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Päästeameti Põhja päästkeskus | 28.10.2024 nr 7.2-3.1/3585-4 | <p>Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 07.10.2024 kirjaga nr 8-1/2068-16 kooskõlastamiseks Kiili valla Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneeringu materjalid.</p> <p>Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo inspektor Kert Keller Vaela tee 41 detailplaneeringu materjalid.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller Ohutusjärelevalve büroo Põhja päästkeskus</p> |
| 2 | Transpordiamet | 17.10.2024 nr 7.2-2/24/11713-8 | <p>Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Kiili vald Vaela küla Vaela tee 41 kinnistu detailplaneeringule (katastritunnus 30401:001:0509, edaspidi planeering). Planeeringuga kavandatakse eeldused kinnistu jagamiseks kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning teenindava taristu rajamiseks.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame Kiili vald Vaela küla Vaela tee 41 kinnistu detailplaneeringu (EP Majaprojekt OÜ töö nr 16-2017). Juhime tähelepanu, et planeeringu põhijoonisel vajab korrigeerimist nähtavuskolmnurk, et haarad ulatuksid riigitee sõiduradadele (mitte väljapoole riigiteed) nagu oli varasemas versioonis.</p> <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>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.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Marek Lind juhataja planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus</p> |
| 3 | OÜ Kiili KVH | 13.06.2025 nr 6-21/751-1 | <p>Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lõike 2 ja lõike 3 edastas Kiili Vallavalitsus 11.06.2025 meile tutvumiseks ja kooskõlastuse andmiseks Vaela külas Vaela tee 41 detailplaneeringu materjalid.</p> <p>Meie arvates ei tulene OÜ-le Kiili KVH ühegi nimetatud õigusakti sättest õigust detailplaneeringute kooskõlastamiseks. OÜ Kiili KVH ei kuulu detailplaneeringute kooskõlastamise pädevust omavate asutuste hulka. Küll saab OÜ Kiili KVH detailplaneeringu koostamisse kaasatud isikuna väljendada oma arvamust. Juhime Kiili Vallavalitsuse tähelepanu, et oma arvamust Vaela tee 41 detailplaneeringuga seonduvalt oleme väljendanud juba möödunud aasta 8. novembril. Selgitame alljärgnevalt oma seisukohta.</p> <p>Keskkonnaministri 6. aprilli 2006.a. käskkirjaga nr 396 kinnitati Kiili valla põhjavee prognoosvaruks1 O-C veekihi 800m3/d ja C-V veekihi 500m3/d.</p> |

| | | | |
|---|-------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>OÜ Kiili KVH on juba varasemalt juhtinud Kiili Vallavalitsuse tähelepanu asjaolule, et O-C ja C-V veekihist täna faktiliselt veelubade alusel võetava vee ja kehtestatud detailplaneeringutes (mis on ette nähtud varustada Kiili KVH süsteemist, kuid kus hetkel veel veevõttu ei toimu) kirjeldatud planeeringute elluviimiseks vajaliku vee kogus kokku ületab oluliselt Keskkonnaministri 6. aprilli 2006.a. käskkirjaga nr 396 kasutada lubatud põhjaveevaru. Olukord ei ole tänaseks paranenud.</p> <p>Vaela tee 41 detailplaneeringuga nähakse ette lahendada kavandatavate kruntide veevarustus läbi liitumise OÜ Kiili KVH ühisveevärgiga ehk piiratud põhjaveevaru arvelt. Arvestades tänast tegelikku veevõttu, juba kehtestatud detailplaneeringutes kirjeldatud veekoguseid ja omavalitsuse kohustust arvestada planeeringute kehtestamisel kehtiva põhjaveevaruga, ehk täiendavate planeeringute tarbeks vaba põhjaveevaru puudumist, ei ole meil võimalik antud detailplaneeringuga ettenähtavat veevarustuse lahendust heaks kiita.</p> <p>Lugupidamisega /allkirjastatud digitaalselt/ Indrek Väärtnõu juhatuse liige</p> |
| 4 | Muinsuskaitseamet | 29.08.2025 nr 5-10/2099-1 | <p>Esitasite Muinsuskaitseametile (edaspidi Amet) kooskõlastamiseks Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneeringu. Planeeringualal asub arheoloogiamälestise asulakoha (reg-nr 17975) kaitsevöönd. Amet kooskõlastas Vaela tee 41 detailplaneeringu. Kooskõlastus nr 52456 29.08.2025.</p> <p>Lugupidamisega /digitaalselt allkirjastatud/ Ly Renter nõunik 528 8105</p> |

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt