

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 21.10.2025 korralduse nr 388 juurde

### Detailplaneeringu nimetus

Kiili alevis Sausti tee 16 ja 14 detailplaneering (DP0362).

### Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu on koostanud Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515), töö nr 544.

## **1. Olemasolev olukord**

### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

### Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis.

Planeeringuala suurus on 28783 m<sup>2</sup>.

### Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 16	28366 m <sup>2</sup>	30401:001:1408	Tootmismaa 100%
2	Sausti tee 14	372 m <sup>2</sup>	30401:001:0232	Tootmismaa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused.

### Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 20	12597	30401:001:0857	Maatulundusmaa 100%
2	Toomkivi tn 13	5213	30501:001:0214	Elamumaa 100%
3	Toomkivi tn 15	5209	30501:001:0197	Elamumaa 100%
4	Toomkivi tn 7	7723	30501:001:0212	Üldkasutatav maa 100%
5	Kasetuka	5852	30401:001:1324	Maatulundusmaa 100%
6	11157 Sausti-Kiili tee	76797	30401:001:0473	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 ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

	EHR kood	Nimetus	Seisund	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind
1	120298380	Puurkaev-pumbamaja	Olemas	1961	20 m <sup>2</sup>
2	220248233	Aaviku maaüksuse elektrivarustus	Olemas	2003	0

3	220582972	Kurna-Tuhala km 6,3-12,34 sidevarustus	Olemas	2010	878
4	221319718	Kiili alevi tänavavalgustus	Püstitamisel		945
5	220607971	Kiili alevi veevarustus	Püstitamisel		21000
6	221478669	Keskpingevõrgu parendamine Kiili alevi üleviimine III etapp	Kavandata		

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

#### Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad.

#### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11157 Sausti-Kiili tee. Planeeringuala lõunapiiri ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee.

#### Kehtivad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	<b>Kitsenduste mõjuala</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Ulatus (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</b>
1	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (vastavalt Maa- ja Ruumiametile)	11157tn	1736	Avalikult kasutatav tee nr 11157
2	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (vastavalt Kiili ÜP-le)	11157tn	13764	Avalikult kasutatav tee nr 11157
3	Sidekaabli kaitsevöönd	176608064	150	Sidekaabel
4	Jalgratta- ja jalgteede valgustuse madalpinge maakaablite kaitsevööndid	350787208 320048903	246 364	Madalpinge kaablid alla 1 kV
5	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	350787208	416	Keskpinge maakaabel 24 kV
6	Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd	68683421	214	Madalpinge õhuliin kuni 1 kV
7	Elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd	253640321	264	Keskpinge õhuliin 1 – 20 kV
8	Puurkaevu sanitaarkaitseala	1419436969	2814	Puurkaevu sanitaarkaitseala
9	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	320048903	362	Keskpinge maakaabel 24 kV
10	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	335786706	362	Keskpinge maakaabel 24 kV

Tabel 4: Kehtivad piirangud

#### ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

## 2. Algamisel seatud eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Sausti tee 16 (30401:001:1408) ja Sausti tee 14 (30401:001:0232) katastriüksuste piiride muutmine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

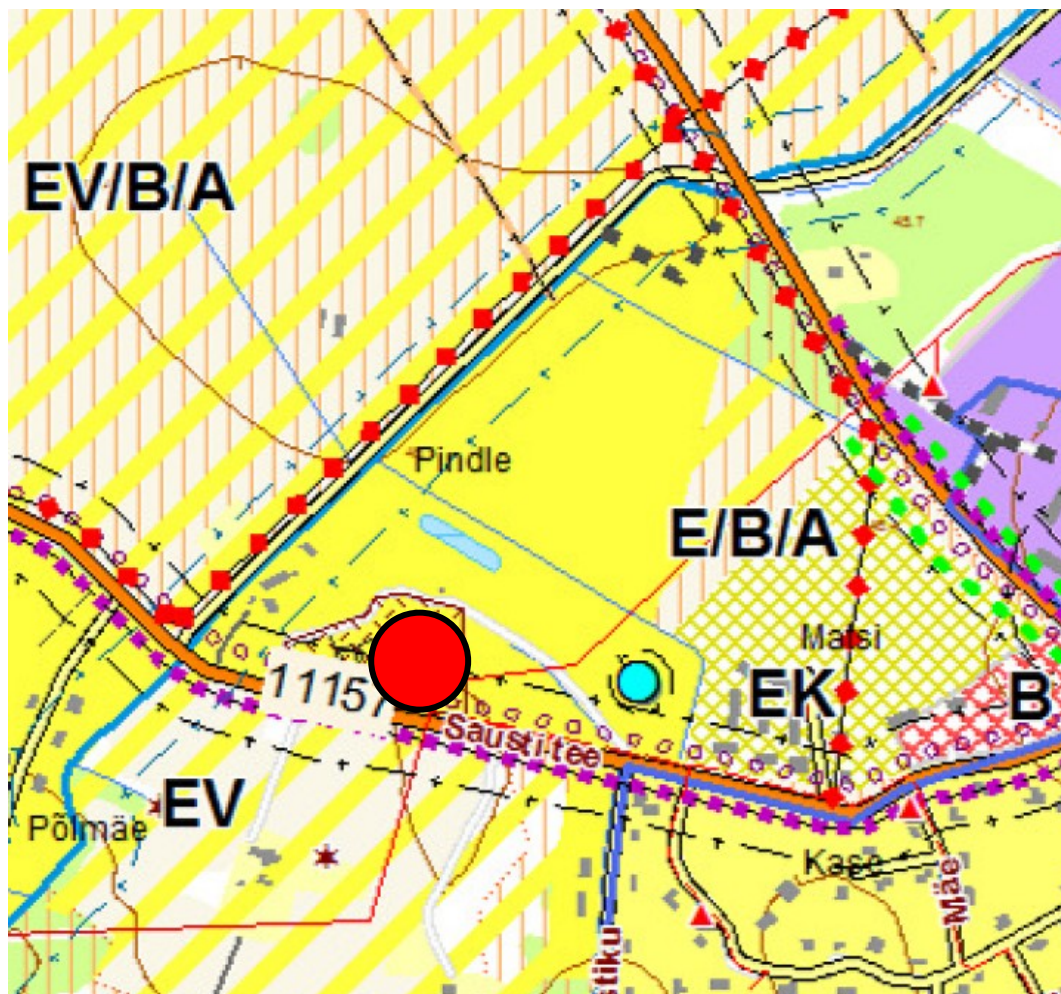
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Sausti tee 16 (30401:001:1408) ja Sausti tee 14 (30401:001:0232) katastriüksuste liitmine ja 1 ühiskondlike ehitise maa (100%) ja 1 transpordimaa (100%) krundi moodustamine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu-tee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Moodustatavatele ühiskondlike ehitiste maa krundile seatakse ehitusõigus kuni 2-korruselise põhihoone ja üheksa kuni 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Põhihoone kõrgus võib olla kuni 9 m ja ehitisealune pind kuni 15000 m<sup>2</sup> (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Ehitusõiguse tabel on kajastatud põhijoonisel.

Kiili alevis Sausti tee 16 ja 14 detailplaneeringu seletuskiri on esitatud käesoleva korralduse 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 Sausti tee 16 ja 14 kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa (EV) võimalike kõrvalotstarvetega kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud planeerida sinna üldkasutatavad hooned.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. on öeldud:

Planeeringuga nähakse ette maakasutuse juhtotstarve ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam. Planeeringuga ei ületa kõrvalotstarbele (A) seatud 40%tingimust.

Kiili valla üldplaneeringus lk 24 esitatud tingimused üldkasutatavale alale:

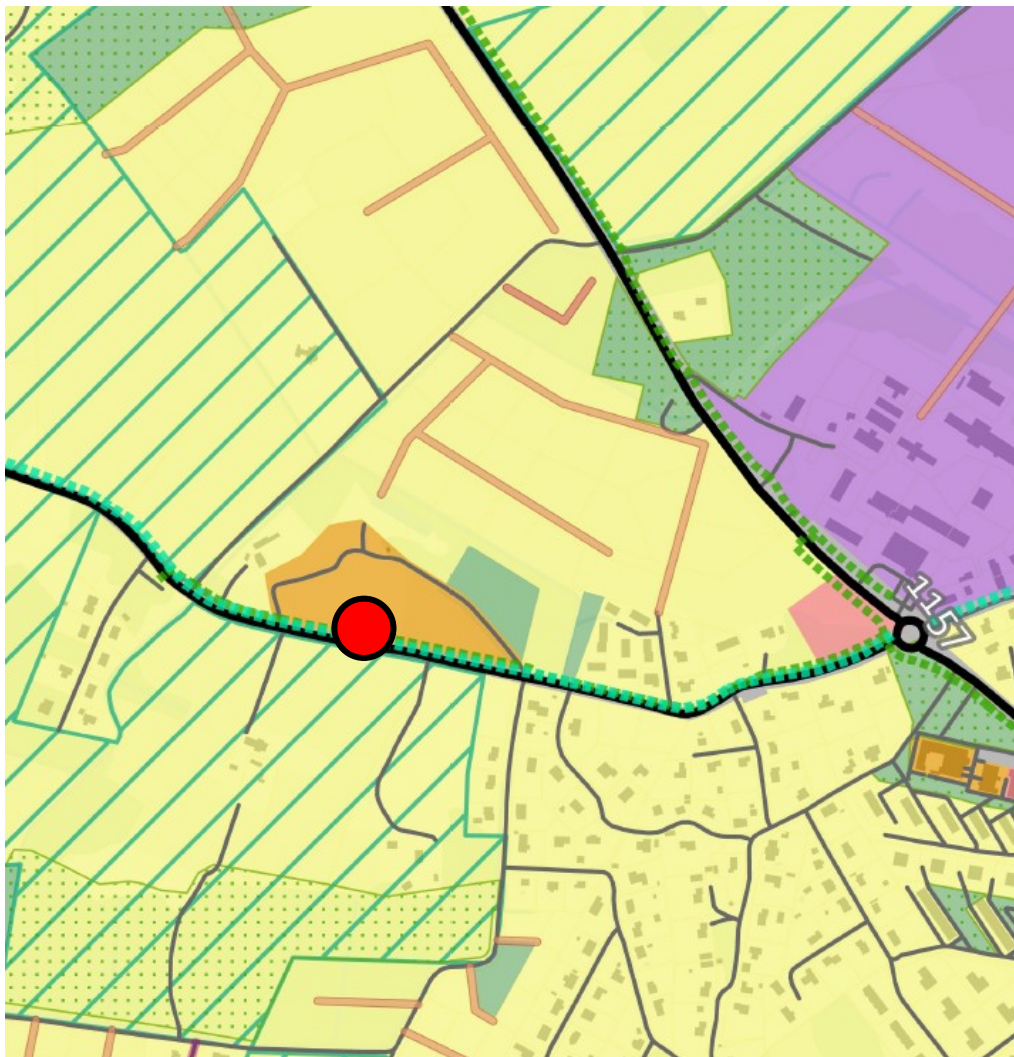
Üldkasutatava hoone maa (A)

- Koolid projekteeritakse võimalikult kaugemale mürarikastest teedest ja tänavatest ning õhku saastavatest ettevõtetest. Kooli maa-alaga piirnevad teed ja tänavad ehitatakse tolmuva kattega. Maa-alast peab olema haljastatud vähemalt 40 %, kusjuures kooli maa-ala pindala sõltub ühes vahetuses õppivate laste arvust (üldjuhul ei tohiks olla väiksem kui 20 m<sup>2</sup> ühe õpilase kohta). Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Lasteasutuste kruntide planeerimisel peab olema 40 % maa-alast haljastatud, kusjuures maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m<sup>2</sup> ühe lapse kohta.
- Koolide ja lasteasutuste ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond.
- Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus.

Koostatud detailplaneeringus on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

#### 4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 16 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon üldkasutatavate hoonete maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

Ehitustingimused:

- Kavandada mugav ja läbimõeldud juurdepääs ning parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Koolid jm tundlikud ühiskondlikud hooned kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskoormusega teedest, millel on oluline liiklusest tulenev mõju. Koolid ja lasteaiad peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.



## **5. Avalik huvi**

Kiili Vallavalitsuse 05.08.2025 korraldusega 269 suunatati detailplaneering avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku etapis pannakse avalikult välja Kiili Vallavalitsuse 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.

Ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kirja või e-kirja teel [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee) 01.09.2025 kuni 28.09.2025. Detailplaneeringu materjalidega sai tutvuda Kiili Vallavalitsuses ja Kiili valla veebilehel ([www.kiilivald.ee](http://www.kiilivald.ee)). Teade avalikust väljapanekust saadeti e-kirjaga koos Kiili Vallavalitsuse korraldusega puudutatud isikutele 11.08.2025 ning avaldati 05.08.2025 kodulehel ja 15.08.2025 maakonnalehes Harju Elu ning 01.09.2025 vallalehes Kiili Leht.

Avaliku väljapaneku ajal Kiili alevis Sausti tee 16 ja 14 detailplaneeringu lahendusele ettepanekuid/arvamusi ei esitatud.

## **6. Detailplaneeringuga kavandatu**

### **6.1. Planeeritava ala kruntimine**

Planeeritaval alal muudetakse olemasolevaid katastriüksuste piire, et moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kavandatakse üks ühiskondlike ehitiste maa krunt suurusega 25460 m<sup>2</sup> ja üks transpordimaa krunt suurusega 3278 m<sup>2</sup>.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

### **6.2. Hoonestuskava**

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Krundile on näidatud hoonestusala Sausti tee poolsest servast 5 meetri kaugusele, ülejäänud külgedest on hoonestusala määratud 10 meetri kaugusele. Joonisel AS-04 Põhijoonis on määratud kaks hoonestusala, kus üks arvestab olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala ja teine kui puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatakse. Puurkaevu sanitaarkaitseala suurus täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabrusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis musta punktiirjoonega. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

### **6.3. Arhitektuurinõuded**

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Katusekalle: 0 – 15°

Maksimaalne kõrgus: 9 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile suurim lubatud ehitisealune pind on 15000 m<sup>2</sup>. Ehitusõiguse hulka on arvestatud põhihoone ja abihooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab lasteasutuste kruntide planeerimisel olema 40% maa-alast haljastatud. Kui rajatakse lasteasutus, siis ei ole võimalik kasutada 15000 m<sup>2</sup> suurust ehitisealust pinda, sest krundist pos nr 1 40% on 10184 m<sup>2</sup>. Lasteasutuse rajamisel on ehitisealuse pinna suurus 10000 m<sup>2</sup>. Hoone kasutusotstarve täpsustatakse ehitusprojektiga.

Juhul kui planeeritakse krundile pos nr 1 rajada lasteasutus, peab olema 40% maa-alast haljastatud ning peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond. Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele tuleb sel juhul ajada 10 m ulatuses kõrghaljastust. Hoone kasutusotstarve täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

#### **6.4. Avaliku ruumi nõuded**

- Planeeringulahendus annab võimaluse tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada;
- majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis;
- arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslike komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks;
- luuakse planeeringualale terviklik haljastussüsteem. Uus kavandatav haljastussüsteem peab olema seotud piirkonna lähialadega moodustades koos ühtse terviku;
- tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislike eluviise;
- on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele;
- arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni.

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

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Samuti korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil. 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.

### Majanduslikud mõjud

Uus hoone ja aed tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühiskondlike ehitiste rajamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

### 6.6. Servituudi vajadused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;



- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Kasetuka (30401:001:1324)

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi planeeritud krundi pos nr 1 kasuks.

11157 Sausti-Kiili tee (30401:001:0473)

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Sausti tee 20 (30401:001:0857)

- Sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi planeeritud krundi pos nr 1 kasuks.

### **6.7. Detailplaneeringu elluviimisekava**

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.

Enne hoonete projekteerimist peab olema välja ehitatud sademevee ärajuhtimise võimalused, mis on kooskõlas vallale valmiva sademevee arendamise kavaga. Sademevesi lahendatakse pädeva isiku poolt koostatud projektiga, kus on arvesse võetud majanduslikult optimaalseid ja keskkonnasäästlikke lahendusi koos välja toodud vooluhulkadega (vajadusel kuni toimiva eesvooluni).

enne hoonete projekteerimist võtta arvesse ühiskondliku hoone teenindavate ja projekteeritavate prügimahutite mahtu ja paigutust, mis peab võimaldada nende laiendamist lähtuvalt täienvatest riiklikest nõuetest ja hoonete kasutajate profiili muutusest. Samuti arvestama tühjendamiseks vajaliku ligipääsuga, arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

## **7. Detailplaneeringu menetlus**

13.06.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 260.

*„Kiili alevi Sausti tee 16 ja 14 detailplaneeringu koostamise algatamine”*

15.06.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

16.06.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

22.06.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

01.07.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade vallalehes Kiili Leht.-

25.01.2022 – Kiri nr 8-1/326-1.

*Transpordiameti seisukohtade väljastamine.*

20.01.2025 – kiri nr 8-1/326-10.

*Päästeameti kooskõlastus.*  
 18.06.2025 – kiri nr 8-1/326-13.  
*Transpordiameti kooskõlastus.*  
 08.07.2025 – kiri nr 8-1/326-15.  
*Terviseameti kooskõlastus.*  
 05.08.2025 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 269.  
*„Kiili alevi Sausti tee 16 ja 14 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamise korraldamine*  
 05.08.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade Kiili valla kodulehel.  
 15.08.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade maakonnalehes Harju Elu.  
 01.09.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade vallalehes Kiili leht.  
 01.09.2025 kuni 28.09.2025 – Detailplaneeringu avalik väljapanek Kiili Vallavalitsuses.  
*Kiili Vallavalitsus, Kiili vald, Kiili alev, Nabala tee 2a*

## 8. 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	20.01.2025 nr 7.2-3.1/7691-1	<p>Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 23.12.2024 kirjaga nr 8-1/326-8 kooskõlastamiseks Kiili vallas Kiili alevi Sausti tee 16 ja 14 kinnistute detailplaneeringu materjalid.</p> <p>Detailplaneeringu eesmärgiks on Sausti tee 16 ja Sausti tee 14 katastriüksuste piiride muutmine ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse üks ühiskondlike ehitise maa ning üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.</p> <p>Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Sausti tee 16 ja 14 kinnistute detailplaneeringu.</p> <p>Lugupidamisega          (allkirjastatud digitaalselt)          Kert Keller          Ohutusjärelvalve büroo inspektor          Põhja päästkeskus</p>
2	Terviseamet	08.07.2025 nr 9.3-1/25/5080-2	<p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning märgib järgmist:</p> <p>⌚ Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud: „LEMMA OÜ poolt koostati 10.04.2024 Suur-Pindle ja Väike-Pindle (11157 Sausti- Kiili teega piirnev planeeringuala naaberal) detailplaneeringu mürahinnang. Selle kohaselt hinnati planeeringualaga piirneva riigitee liiklusest tulenevalt müratasest.“ Esitatud materjalide hulgas ei leidu eeltoodud mürahinnangut. Seletuskirjas välja toodud väljavõtte tehtud hinnangu kokkuvõtte ei anna ülevaadet planeeritava ala müra olukorra kohta. Kui viidatakse mõnele mürauuringule, siis see tuleks lisada detailplaneeringu materjalide hulka.</p> <p>⌚ Planeeritavale alale on lubatud planeerida sotsiaalasutused, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervishoiu- ja omavalitsusasutused. Amet juhib tähelepanu, et mürakategooriad määratakse atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 kohaselt vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele ning eelnimetatud asutustele võivad rakenduda erinevate mürakategooriate piirnormid. Ühiskondlike hoonete maale rajatavate asutuste selgumisel tuleks jälgida õige mürakategooria seadmist ning vastavale maa-alale kehtestatud normtaseme tagamist. Kultuuriasutuste ja spordiasutuste rajamisel arvestada ümbruses paiknevate müratundlike hoonetega aladega ning mürarikkad tegevused paigutada nendest võimalikult kaugele.</p> <p>⌚ Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena</p>

			<p>3 / 3</p> <p>rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.</p> <p>⌚ Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.</p> <p>⌚ Detailplaneeringu seletuskirjas viidatud standard EVS 840:2017 on kehtetu. Edaspidi juhendada standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.</p> <p>⌚ Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kristiina Seiton vaneminspektor Põhja regionaalosakond</p>
3	Transpordiamet	18.06.2025 nr 7.2-2/25/13339-6	<p>Olete taotlenud Transpordiametilt korduvat kooskõlastust Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis Sausti tee 16 ja Sausti tee 14 kinnistute detailplaneeringule (katastritunnused vastavalt 30401:001:1408 ja 30401:001:0232, edaspidi planeering).</p> <p>Planeeringuga soovitakse luua eeldused nimetatud katastriüksuste piiride muutmiseks ja moodustatud kruntidele ehituõiguse määramiseks.</p> <p>Oleme jätnud planeeringu kooskõlastamata 09.01.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/13339-4. Planeeringut on korrigeeritud koostöös Transpordiametiga.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskohtade rekonstrueerimiseks ja tehnovõrkude rajamiseks riigitee alusele maale tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded vastavate projektide 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) Jana Prost peaspetsialist planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus</p>
1	Telia Eesti AS	Nr 38325049, 15.10.2023	<p>Kooskõlastatud tingimusel:</p> <p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise jah kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:</p> <p>Info tööloa saamiseks telefoninumbri: -</p>

			<p>Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah</p> <p>Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah</p> <p>Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanaliseatsioon, Side maakaabel, Jaotusseadmed, Sidekaev(ud), Kaitsetoru</p> <p>Projekt kooskõlastatakse 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: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a>.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 14.10.2024.</p> <p>Telia Eesti AS volitatud esindaja Dmitri Kirsanov /digiallkiri/</p>
2	Osäühing KIILI KVH	17.10.2023	<p>Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused:</p> <p>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;</p> <p>Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motoral OÜ (tel nr 5655220, <a href="mailto:info@violagrupp.ee">info@violagrupp.ee</a>). 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> <p>tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; <a href="https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045">https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045</a></p> <p>kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motoral OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;</p> <p>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>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."</p> <p>kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Esitatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p> <p>Lugupidamisega, Silver Parri /allkirjastatud digitaalselt/</p>

3	Elektrilevi OÜ	Nr 3792148849, 17.10.2023	Kooskõlastatud tingimustel:  Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.  Yulia Kolnes Elektrilevi OÜ volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/
4	Sausti tee 16 ja 14 kinnistu omanik		Kooskõlastatud.  /allkirjastatud digitaalselt/

## 9. Otsus

Lähtuvalt eeltoodust kehtestab Kiili Vallavalitsus Kiili alevis Sausti tee 16 ja 14 detailplaneeringu (vastavalt 05.08.2025 Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr 269 vastuvõetud detailplaneeringu lahendusele). Otsus tugineb planeerimisseaduse § 139 mis sätestab, et detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt