

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 23.12.2025 korralduse nr 488 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneering (DP0342).

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu on koostanud ARHITEKTUURIBÜROO AKOS OÜ (registrikood 10093793), töö nr 21836.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering (DP0089)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 46569,0 m².

Planeeringuala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kalju tee 4	2020 m ²	30401:001:1479	Elamumaa 100%
2	Kalju tee 6	2822 m ²	30401:001:1482	Elamumaa 100%
3	Kaljula tee 7	2000 m ²	30401:001:1483	Elamumaa 100%
4	Kaljula tee 9	2000 m ²	30401:001:1484	Elamumaa 100%
5	Kaljula tee 11	2002 m ²	30401:001:2472	Elamumaa 100%
6	Kaljula tee 18	2050 m ²	30401:001:1489	Elamumaa 100%
7	Kaljula tee 20	2170 m ²	30401:001:1492	Elamumaa 100%
8	Kaljula tee 22	2141 m ²	30401:001:1494	Elamumaa 100%
9	Kaljula tee 24	1992 m ²	30401:001:1496	Elamumaa 100%
10	Kaljula tee 19	2044 m ²	30401:001:2474	Elamumaa 100%
11	Kaljula tee 21	2017 m ²	30401:001:1493	Elamumaa 100%
12	Kaljula tee 23	2004 m ²	30401:001:1495	Elamumaa 100%
13	Kaljula tee 26	2082 m ²	30401:001:1497	Elamumaa 100%
14	Kaljula tee 28	2029 m ²	30401:001:1498	Elamumaa 100%
15	Kaljula tee 30	2122 m ²	30401:001:1499	Elamumaa 100%
16	Kaljula tee 16	518 m ²	30401:001:1487	Tootmismaa 100%
17	Kaljula tee 14	8630 m ²	30401:001:1486	Üldkasutatav maa 100%
18	Kaljula tee 17	2001 m ²	30401:001:2475	Üldkasutatav maa 100%
19	Kaljula tee 5	3925 m ²	30401:001:1481	Üldkasutatav maa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kaljula tee 8	2028 m ²	30401:001:0914	Elamumaa 100%

2	Kaljula tee 10	1516 m ²	30401:001:0915	Elamumaa 100%
3	Kaljula tee 12	1502 m ²	30401:001:0916	Elamumaa 100%
4	Kaljula tee 3	1510 m ²	30401:001:0911	Elamumaa 100%
5	Olevi tänav // Sangari tänav // Sulevi tänav	15856 m ²	30404:017:0860	Transpordi maa 100%
6	Kalju tee	2305 m ²	30401:001:1477	Transpordi maa 100%
7	Kalju tee 8 // Kaljula tee 11a	2447 m ²	30401:001:1478	Elamumaa 100%
8	Kaljula tee 13	1656 m ²	30401:001:0924	Elamumaa 100%
9	Kaljula tee 15	1957 m ²	30401:001:0917	Elamumaa 100%
10	Köstrioja tee	4252 m ²	30401:001:1554	Transpordi maa 100%
11	Köstrioja tee 2	2194 m ²	30401:001:1561	Elamumaa 100%
12	Kaljula	17.60 ha	30401:001:0190	Maatulundusmaa 100%
13	Kaljula tee T2	6700 m ²	30401:001:2475	Transpordi maa 100%
14	Kaljula tee T1	1860 m ²	30401:001:0928	Transpordi maa 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. Planeeritav ala ei asu Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Planeeringuala olemasolevad puud on kajastatud detailplaneeringu Tugiplaani (vt joonis DP-02). Planeeringuala kõrghaljastus asub valdavalt ala kagupiiril (Kaljula tee 17, 19, 21, ja 23 katastriüksustel). Puuliikidest domineerivad arukased, mille all on mõned väiksemad kuused. Planeeringu ala on valdavalt heakorrastatud väikeelamute õuealad (hooldatud muruga), planeeringuala loodeküljes on looduslik rohumaa üksikute põõsastega. Planeeringuala asub Harju lavamaal, Männiku liivaku ja Vaela raba vahel. Reljeef planeeringualal on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused valdavalt +41.00.....42.70. Planeeringuala läänepoolses servas kohati +44,00. Ala geoloogilises lõikes esinevad valdavalt tolmlüiv ja moreen, mis on kaetud mullakihi ja tehispinnasega (täitepinnasega). Kohati esineb kerge saviliiv. Pinnased on valdavalt mittedreenivad ja külmakerkeohtlikud.

Maa-ameti andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiumbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Kinnistu aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pindala (m ²)
Kalju tee 4	120854569	kahe korteriga elamu	238
Kalju tee 6	121275190	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 7	120869988	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 9	120869990	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 11	120856666	üksikelamu	112
Kaljula tee 18	120857615	üksikelamu	219
Kaljula tee 20	120828509	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 22	120828523	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 24	120859275	üksikelamu	190
Kaljula tee 19	121335450	üksikelamu	194,4
Kaljula tee 21	120865078	üksikelamu	134,3
Kaljula tee 23	120839015	üksikelamu	219,9
Kaljula tee 26	120863278	üksikelamu	218

Kaljula tee 28	120828536	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 30	120828541	kahe korteriga elamu	240

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Kõik planeeringuala teenindavad tehnovõrgud (ühisveevärk ja kanalisatsioon, elekter, sademevesi) on Kalju ja Kaljula teele välja ehitatud. Kalju teele ja Kaljula teele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni torustikud (vt. joonis DP-04), kõikidele elamumaa kruntidele ja planeeritud lisanduvatele elamumaa kruntidele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni liitumispunktid. Planeeringualale jäävate olemasolevate ja lisanduvate elamukruntide elektrienergiaga varustamine toimub elamukrundi piirile paigaldatud liitumiskilpidest.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringu alale on planeeringu ala põhjapiiril asuvalt avaliku kasutusega Kalju teelt ja planeeringu ala läbivalt avaliku kasutusega Kaljula teelt. Kaljula tee ja Kalju tee on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega kvartali siseteed. Liiklustihedus mõlemal teel on väike.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigikaitse ehitise (Männiku harjutusvälja) piiranguvöönd (Ehitusseadustik § 120, 121; Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta § 2, 3)
- Maaparandussüsteemi (Sausti peakraav), avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus tiheasustusega alal, süvendi servast 7m (Veeseadus § 118 lg 4, Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 3)
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Pikkaru II) Eesvoolu kaitsevöönd ulatus 12m (Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 – 4; Maaparandusseadus § 4; Maaparandusseadus § 44 – 51)
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Pikkaru II) Eesvoolu veekaitsevöönd ulatus 1m (Veeseadus § 118)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus 1 m (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Kiisa-Järve Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin), kaitsevööndi ulatus 25m liini teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Elektrimaakaabelliin AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kVkaitsevöönd ulatus 1m liini teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Alajaamad ja jaotusseadmed Kaljula:(Saue) ulatus 2m, teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid 2 m torustiku teljest mõlemale poole (Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 74; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus).

- Puurkaev PRK0020587, Puurkaevu kat nr.20587 sanitaarkaitseala 10m (Veeseadus § 85,86,149)

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste (30401:001:1486 ja 30401:001:1487) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja krundile ehitusõiguse määramine ning teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine, mille käigus ei muudeta olemasolevate elamukruntide sihtotstarvet ega pindalasisid.

Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut üksikelamumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt.

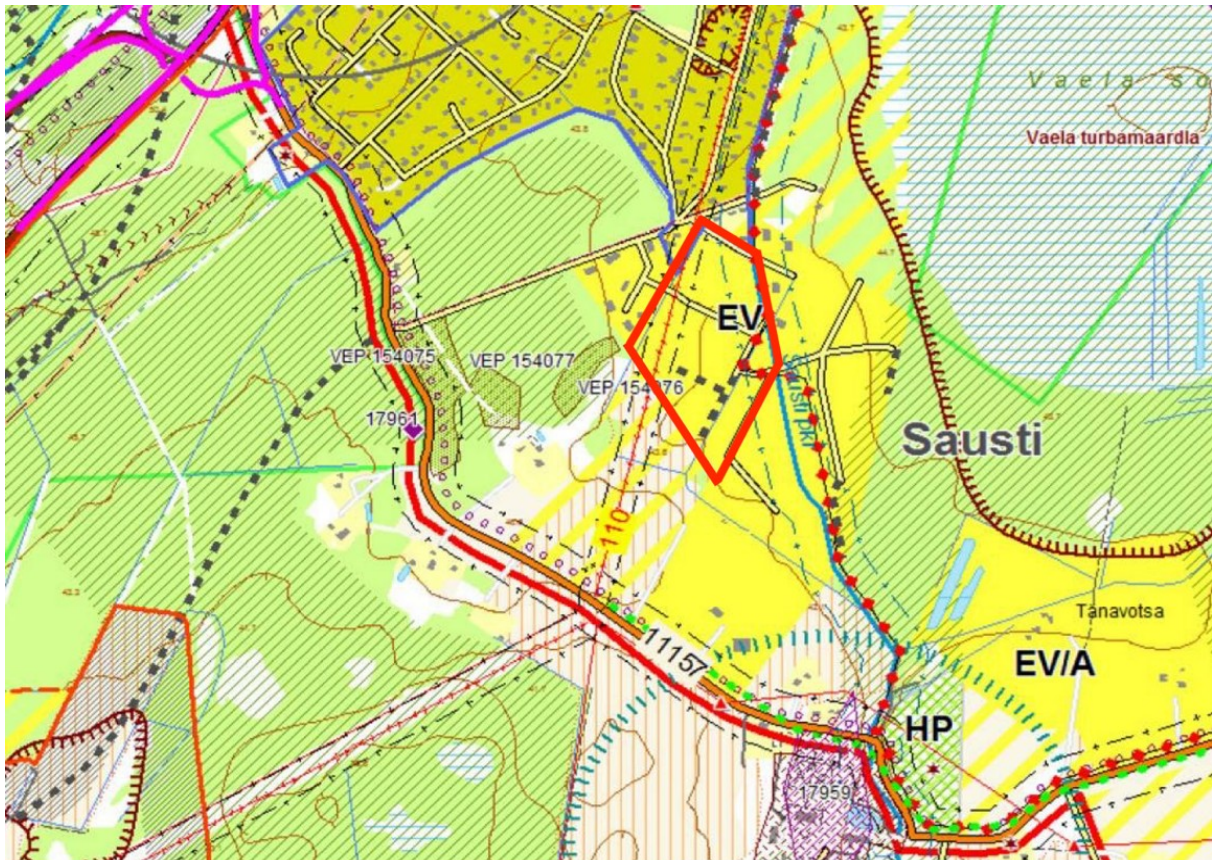
Üksikelamu ja paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksik- ja paariselamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m². Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 18,9% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu seletuskiri on esitatud lisan nr 2 ja lahenduse joonis on esitatud lisan 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 küla Kaljula elamuala katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

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;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 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 võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;

- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneering arvestab eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sausti küla Kaljula elamuala katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsioon jäetud lahtiseks. Planeeringuala asub väljaspool tiheasustusala kus kehtivad hajaasutsuse nõuded.



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 hoolekandeaustuse-, 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.
- Hoolekandeaustuse-, 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.

Ehitustingimused elamu maa-alal:

- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Tiheasustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid eraldipaiknevaid elamugruppe asustamata aladele.
- Alevi ja alevikes on maantee, peatänava ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti. Alev ja alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulist ruumilist mõju ümbritsevatele elukeskkonnale.
- Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs avalikult teelt, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldaksid ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

5. Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal kehtib Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega 52 kehtestatud „Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“ (DP0089), mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse. Planeeringu kehtestamisest on möödas ligikaudu 19 aastat. Kehtiva planeeringulahenduse kohaselt nähti planeeringu alale ette piirkonna veevarustust tagav puurkaev (50m sanitaarkaitsealaga) ning reovee kanalisatsioon lahendati kogu elamualale paigaldatava ühise mahuti baasil, millest lähtuvalt planeeriti alale tootmismaa katastriüksus ja sanitaarkaitse nõudeid silmas pidades keskmisest suuremas mahus üldkasutatava maa katastriüksused (25,1% kehtestatud DP alast). Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks on elamuala elamud enamuses valminud, planeeritaval alal on välja arendatud Kiili valla ÜVK baasil ühisveevärk ja -kanalisatsioon, mistõttu on antud maa-alal tootmismaa ja nii suures mahus üldkasutatavate maade säilitamiseks vajadus kadunud.

Tehnovõrkude väljaehitamisel on välja ehitatud ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritud lisanduvaid elamukrunte teenindavad tehnovõrgud (s.h. liitumispunktid). Muutunud on ka maaparandussüsteemide eesvoolude kaitsevööndi suurust reguleerivad õigusaktid, mistõttu on vähenenud planeeringu alale jääva Sausti peakraavi kaitsevöönd, mis võimaldab rajada ehitisi kraavile lähemale. Lähtuvalt käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivast Kiili valla Üldplaneeringu nõudest (planeeritavast alast 15% peab olema avalikult kasutatav sotsiaalmaa), on kehtiva detailplaneeringu maabilansis üldkasutatava maa ülejääk, mida käesolevas planeeringus korrigeeritakse 15,2%-ni kehtiva DP ala suhtes (18,9% planeeringuala suhtes), mis kokkuvõttes vastab Kiili valla üldplaneeringus toodud tingimustele.

Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 17 üldkasutatavate maade täpsem kasutus on kehtivas detailplaneeringus määramata, määramata on ka katastriüksuse omaniku kohustused üldkasutatava infrastruktuuri rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi. Kokkuvõttes paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

Lähtuvalt eeltoodust on uue planeerimislahendusega era- ja avalik huvi tasakaalustatud. Elamumaade tihendamine vastab Harju maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetele ning loob eeldused piirkonna terviklikuks arenguks.

6. Avalik huvi

Käesoleva otsusega suunatakse 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.

7. Detailplaneeringuga kavandatu

7.1. Planeeritava ala kruntimine

Detailplaneeringuga on kavandatud olemasolevate seitsme (7) üksikelamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi ja kaheksa (8) paariselamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi ehitisealuse pindala suurendamine ja arhitektuursete tingimuste täpsustamine, mille tulemusel ei muudeta olemasolevate elamumaade kruntide sihtotstarvet ega katastriüksuste pindalaid. Lisaks on planeeritud kokku kolme (3) üksikelamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi, ühe transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamine olemasolevate Üldkasutatava maa ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuste arvelt.

Pos 19 – 100% olemasolev Üldkasutatav maa sihtotstarbega krunt (30401:001:1481), aadressiga Kaljula tee 5, mille pindalaks on planeeritud 3925 m².

Krundil asuvad olemasolevad palliplatsid ja laste mänguväljak, tegemist on piirkonna rekreatsioonialaga. Krunti läbib olemasolev jalgrada.

Haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak, kelgumägi.

Pos 20 – moodustatakse 100% Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, aadressiettepanekuga Kaljula tee 14, mille pindalaks on planeeritud 4867 m².

Krundile on planeeritud jalgrada, mis ühendatakse naaberplaneeringu (Kaljula MÜ detailplaneeringu, FE Arhitektid töö nr 018/12) alale planeeritud jalgrajaga ja rekreatsioonialaga.

Haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala ja jalgraja rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, kelgumägi, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak.

Pos 21 – moodustatakse 100% Transpordimaa sihtotstarbega krunt, aadressiettepanekuga Kaljula tee T3, mille pindalaks on 150 m². Avaliku kasutusse ettenähtud transpordimaa.

7.2. Hoonestuskava

Planeeringu ehitusalad on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabrusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Hoonestusalad on tähistatud graafiliselt detailplaneeringu Põhijoonisel (joonis DP-04) tumesinise ruudustikuga ja katkendjoonega. Hoonestusala pindala on toodud joonisel DP-04, iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

Olemasoleva 110kV Kiisa – Järve L182 elektriõhuliini kaitsevööndi mõju planeeritud hoonestusaladele

Kruntidele pos 13, 16 ja 17 ulatub olemasoleva 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 kaitsevöönd (v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 lilla viirutatud ala). Elektri õhuliini omanik AS Elering on Ehitusseadustiku § 70 lg 3 alusel kooskõlastanud planeeritud elamukruntide hoonestusalad 110kV elektriõhuliini puhuvahe (10m liini äärmisest juhtmest) kaugusele.

Elektriliini kaitsevööndisse hoonestusalade määramisel on aluseks võetud Tallinna Tehnikaülikooli poolt detsembris 2025 koostatud ekperthinnang „L 182 ülekandeliini elektromagnetväljade hinnang Kiili vallas, Sausti külas, Kaljula tee 14 kinnistul“, mille kokkuvõtte kohaselt jäävad ülekandeliini L182 poolt tekitatud EMV tasemed Kaljula tee 14 kinnistul ja selle vahetus ümbruses nii elamu- kui haljasalal Sotsiaalministri 01.09.2025 määrusega nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ seatud piirväärtustest oluliselt madalamaks. Inimese viibimisele õhuliini L182 all ja vahetus ümbruses terviseohutuse seisukohast piiranguid ei seata ja inimese püsiv viibimine alal on määrusega seatud nõuete seisukohast ohutu. Küll aga tuleb arvestada 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 omaniku seatud tingimustega.

Juhul, kui Kiisa – Järve 110kV elektriõhuliin lammutatakse (s.h. kaitsevöönd likvideeritakse), on kruntide pos 13, 16 ja 17 hoonestamine võimalik krundi piirist 4m kaugusel, v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 helesinise kontuuri ja ruudutusega tähistatud ala.

Kruntide ehitusõigus on toodud detailplaneeringu Põhijoonisel, joonis DP-04.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala ja hoonete suurus kavandatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringus antud tingimustest, maa-ala maakasutust kitsendavatest piirangutest, kehtivatest õigusaktidest ja Eesti standarditest.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (kaasaarvatud 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.

7.3. Arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahenduse kohaste hoonete arhitektuurinõuded on toodud detailplaneeringu Põhijoonisel, joonis DP-04. Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.

Krundile määratud ehitisealuse pinna moodustavad ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

- Igale üksikelumukrundile on lubatud ehitada kuni 1, (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrge) abihoone.
- Igale paariselumukrundile on lubatud ehitada kuni 2 ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrget abihoonet (1 abihoone korteri kohta).

Abihoonete (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrge) krundile ehitamisel ja materjalide valikul tuleb lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja alla 4,5 m kõrgete hoonete) püstitamine teekaitsevööndisse ja eesvoolu kaitsevööndisse. Erandina võib abihoooneid (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrgeid hoooneid) ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkrundi omanik on teadlik tema krundile kaasnevatest kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntide teede poolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad, kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6m.

Olemasolevaid, kehtiva detailplaneeringu (Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“, DP0089) alusel väljaehitatud piirde aedu ei muudeta.

Kaljula teele rajatud kraavi ääres olevad piirdeaiad võib rajada kraavi süvendi servast 1 m kaugusele.

Sausti peakraavi avatud eesvoolu kaldale tohib piirdeid rajada kraavi süvendi servast 7m (kaitsevöönd) kaugusele. Keelatud on püsivate piirdeaedade rajamine eesvoolu kaitsevööndisse (v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 helesinine viirutatud ala). Eesvoolu kaitsevööndisse jääva kinnisasja igakordse omaniku poolt peab olema tagatud juurdepääs eesvoolu korrashoiuks Maaparandusseaduses toodud alustel.

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil). Piirete rajamine kraavi hooldusala ulatuses ei ole lubatud.

Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Käesoleva detailplaneeringuga loetakse kasvuhuone rajatiste hulka. Krundile võib rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetiliselt väljanägemist
- Tiheasustusala (üldplaneeringus kui detailplaneeringu kohustusega ala) elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
- Päikesepaneelide ehitusprojektis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

7.4. Avaliku ruumi nõuded

Üldkasutatav maaga seonduvad kohustused

Planeeritud üldkasutatav maa heakorrastatakse ja sellele rajatakse jalgrada, v.t. Põhijoonisel, joonis DP-04. Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundil pos nr 20):

- Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (haljastus, jalgrada) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa tasulist võõrandamist Vallalt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud rajatiste väljaehitamise eest.
- Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate haljastuse, jalgraja jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
- Üldkasutatavatel maade ja nendel asuvate jalgradade sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
- Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud v.a. kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Väikevormid

Avalikult kasutatavatele aladele rajatava tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendused esitada ehitusprojekti staadiumis või kooskõlastada eelnevalt Kiili Vallavalitsusega.

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

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem naaberaladele väljatöötatud arhitektuurinõuetest ning piirkonna miljööst. Planeeritud mahud järgivad valla üldplaneeringuga ette antud suurusi kui ka olemasolevat hoonestust. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi.

Kokkuvõttes paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringu (Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“, DP0089). lahendusega oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähimbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ja paraneb ühistranspordi tasuvus. Kavandatud arendustegevus tõstab ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringulahenduses välja töötatud tingimused tagavad terviklahenduse olemasoleva elamualaga. Miljöösse sobituv, korrastatud ja hästi toimiv elukeskkond kasvatab piirkonna väärtust. Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline

keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, ega ei esine ülennormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringu ala ei asu Natura2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Detailplaneeringualal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanaliseerimisele. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. 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.

Kuna kavandatava tegevuse mõju ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.6. Servituudi vajadused

Kruntide servituutide vajadused on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis DP-04). Detailplaneeringu lahenduses ei muudeta tehnovõrkude lahendust, säilib olemasolev olukord. Tehnovõrkude servituutide alad täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.7. 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 Vabariigi seadustele, määrustele, projekteerimismäärustele ja standarditele.

Detailplaneeringu elluviimise toimub allolevas järjestuses toodud tegevuskava alusel:

1. Planeeringu alal planeeritud kruntide/katastriüksuste moodustamine
2. Planeeringu alal vajalike servituutide seadmine
3. Huvitatud isiku kulul detailplaneeringuga planeeritud üldkasutatava maa (pos. 20) heakorrastamine ja sellele jalgraja rajamine
4. Üldkasutatava maa (Pos 20) tasuta võõrandamine Kiili vallale
5. Planeeringu alale jääva moodustatava transpordimaa katastriüksuse/kinnisasja (Pos 21) tasuta võõrandamine Kiili vallale
6. Hoonete ehitusprojektide koostamine
7. Hoonetele ehituslubade taotlemine
8. Hoonete ehitamine
9. Hoonetele kasutusloa taotlemine
 - 9.1. Olemasoleva puurkaevu lammutamise korral tuleb puurkaevu lammutus nõuetekohaselt teostada enne krundile pos 16 ehitatavale elamule kasutusloa väljastamist.

Punktides 1-5 toodud tegevused on detailplaneeringuga planeeritud kruntidele pos 16, 17 ja 18 ehitatavate elamute ehitusloa väljastamise eeltingimuseks.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud Kiili valla ja huvitatud isiku vahel haldusleping ja Tallinna Halduskohtu poolt kinnitatud kohtulik kompromiss haldusasjas 3-24-3372.

8. Detailplaneeringu menetlus

01.04.2021 – Eskiis e-kirjaga.

08.04.2021 – Algamise taotlus, 8-1/422.

25.05.2021 – Haldusleping nr 8-15/80-21.

03.11.2021 – Teabenõue, kiri nr 8-1/422-1.

Palun saata Kiili Vallavalitsuse 01. juuni 2021 istungil nr 23 päevakorrapunktis 1.2.1 (Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu algatamine) ettekandmisel/arutlusel olnud kõik detailplaneeringu algatamise dokumendid koos lisadega.

09.11.2021 – Teabenõude vastus.

Manusena on lisatud 01.06.2021 ja 09.06.2021 vallavalitsuse istungite protokollide väljavõtteid.

09.11.2021 – Täiendatud teabenõue, kiri nr 8-1/422-1.

Teabenõudja ei ole taotlenud väljavõtteid vallavalitsuse istungi protokollidest. Palun Kiili vallavalitsusel saata 03.11.2021 teabenõudes taotletud dokumendid teabenõudes taotletud viisil.

16.11.2021 – Teabenõude vastus.

Raske on aru saada milliseid dokumente soovite saada. Palun täpsustada. Lisada näiteks dokumendi number.

07.11.2021 – Täiendatud teabenõue, kiri nr 8-1/422-2.

Teabenõudja täpsustab, et taotletud dokumentide all on mõeldud kõiki dokumente (näiteks detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu, selle lisad, lähtetingimused, seletuskirjad, plaanid jne), mis olid eelpool toodud vallavalitsuse istungi päevakorrapunkti kohaselt detailplaneeringu algatamise üle otsustamisel arutlusel.

23.11.2021 – Teabenõude vastus.

Edastan soovitud dokumendid (Algamise eelnou.pdf, Lisa 1 Seletuskiri_Kaljula_jne_dp.pdf, Lisa 2 Skeem kaljula_jne_dp.pdf, Lisa 3 Eskiis_Kaljula_jne_dp.pdf, Lisa 4 Lahteseisukohad_Kaljula_jne_dp.pdf)

26.11.2021 – Täiendatud teabenõue, kiri nr 8-1/422-3.

Käesolevaga palub Teabenõudja saata Kiili Vallavalitsuse 01. juuni 2021 istungil nr 23 päevakorrapunktis 1.2.1 (Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu algatamine) ettekandmisel/arutlusel olnud dokumentide originaalid (detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega) ehk 03.11.2021 teabenõudes taotletud dokumendid.

06.12.2021 – Teabenõude vastus.

Teile on esitatud originaal dokumendid. Need on dokumendid mis olid arutlusel 01.06.2021 vallavalitsuse istungil. Kuna Teile saadeti pdf formaadis dokumendid mis loodi just vahetult enne saatmist siis on loomulik, et neid varem polnud olemas. Teile edastatud pdf formaadis dokumendid on loodud odt formaadist mustanditest.

06.12.2021 – Andmekaitse Inspeksiooni kiri nr 2.1.-3/21/3708.

Selgitamaks vaide asjaolusid, palun esitada inspeksioonile hiljemalt 17. detsembriks 2021 vastused alljärgnevale küsimustele:

1. Kuidas saite aru teabenõudest ja selle täiendustest - mis dokumente teabenõudja soovis?

1 Haldusväliste isikute puhul vastavalt korralduse § 30 lõigetele 1 ja 3; haldusorgani puhul vastavalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 752 lõike 1 punktile 1.

2. Kas teile arusaadavalt sooviti üksnes 01.06.2021 istungil ettekandmisel/arutusel olnud dokumente või kõiki detailplaneeringu algatamise dokumente (sh ka enne ja pärast 01.06 istungit koostatuid)?

3. Kas vaide esitajale 25.11 saadetud dokumente käsitleti/koostati 01.06.2021 istungiks/istungil?

4. Millal on teabenõude vastuseks saadetud dokumendid koostatud?

5. Miks on teabenõudjale saadetud dokumentidel korralduste kuupäev ja number x-dega asendatud või puuduvad üldse?

6. Kas ja kus on registreeritud vaide esitajaga sõlmitud leping nr 8-15/80-21?

7. Kui eelnimetatud leping on registreerimata, palun seda põhjendada.

17.12.2021 – Kiri nr 3.3-11/1928-1

Vastused Andmekaitse Inspeksiooni poolt esitatud küsimustele:

1. Võttes aluseks Kiili Vallavalitsuse ja teabenõudja kirjavahetuse siis lõpuks saime aru mida teabenõudja soovis. Alguses saatsime teabenõudjale mitte soovitud dokumendid. Peale täpsustuse küsimist suutsime välja selgitada teabenõudja soovid. Selgus, et teabenõudja soovis Kiili Vallavalitsuse korralduse „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu algatamine“ eelnõud.

2. Vastavalt teabenõudele soovis teabenõudja üksnes vallavalitsuse istungil arutlusel olnud dokumente ning need Talle ka edastati.

3. Jah.

4. Palun täpsustada mida on mõeldud koostamise all.

5. Nimetatud korraldus pole Kiili Vallavalitsuse poolt vastu võetud vaid tegemist on korralduse eelnõuga. Sellest tulenevalt puuduvad teabenõudjale saadetud dokumentidel kuupäevad ja numbrid.

6. Nimetatud leping on registreeritud Kiili valla dokumendiregistris.

7. Nimetatud leping on registreeritud dokumendiregistris.

30.12.2021 – Andmekaitse Inspeksiooni vaideotsus avaliku teabe asjas nr 2.1.-3/21/3708

07.06.2021 kuni 01.03.2022 – kirjavahetus (e-kirjad) ja mitmed kohtumised digitaalselt lepingu täiendavate tingimuste osas.

02.03.2022 – Kiri nr 8-1/422-6, Oomega Õigusbüroo OÜ.

Eeltoodust tulenevalt teeb Kaljula Arenduse OÜ viimast korda ettepaneku algatada Kaljula DP taotletud kujul hiljemalt 15.03.2022 ja sõlmida leping transpordimaa kinnistute võõrandamise tingimustes kokkuleppimiseks (nn broneerimisleping), et Kiili Vallavolikogu saaks transpordimaa kinnistute omandamise tingimused heaks kiita ning käesoleva aasta aprillis oleks võimalik DP vastu võtta ja peale seda sõlmida kinnistute võõrandamiseks võlaõiguslik leping. Sellisel juhul jääb Kaljula DP edasiseks menetlemiseks veel neli kuud, et see saaks 31.08.2022 kehtestatud. Kiili valla vaatest on tegemist hea pakkumisega, kuna alternatiivide realiseerimiseks tuleb kulutada maksumaksja raha, mida oleks võimalik kokku hoida.

18.03.2022 – Koosolek Kiili Vallavalitsuses.

12.04.2022 – Kiri nr 8-1/422-7.

Võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja lg 2, mille kohaselt enne haldusakti andmist ning enne menetlusosalise suhtes sellise toimingu sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamuse ja vastuväited, edastab Kiili Vallavalitsus käesoleva kaaskirjaga Teile Kiili Vallavalitsuse korralduse eelnõu „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu mittealgatamine“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks.

19.04.2022 – Kiri nr 8-1/422-8.

Lähtuvalt eeltoodust palub Kaljula Arenduse OÜ viivitamatult algatada Kaljula elamuala detailplaneeringu koostamine taotluses esitatud planeeringualal lähtuvalt 25.05.21 sõlmitud halduslepingus 8-15/80-21 kokkulepitud tingimustest ning varasemalt huvitatud isikule tutvustatud ja 19.07.21 edastatud Kaljula DP algatamise korralduse eelnõus toodud alustel.

21.10.2022 – Tallinna Halduskohtu kohtuotsuse edastamine kohtuasjas nr 3-22-1352.

Rahuldada Kaljula Arenduse OÜ kaebus ning tühistada Kiili Vallavalitsuse 17.05.2022 korraldus nr 218 „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu mittealgatamine“ ja kohustada Kiili valda uuesti otsustama Kaljula Arenduse OÜ 07.04.2021 ettepaneku kohase detailplaneeringu koostamise algatamine 30 päeva jooksul kohtuotsuse jõustumisest arvates.

1. Kohtupraktikas on leitud, et isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid ta on õigustatud nõudma, et haldusorgan kaaluks õiguslikke hüvesid õiglaselt (Riigikohtu 06.11.2002 otsus haldusasjas nr 3-3-1-62-02, p 10). Seega tuleb praeguses asjas hinnata, kas vastustaja on arvestanud kõiki olulisi asjaolusid ning kaalunud erinevaid huvisid.

Hinnatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.

2. Kaebaja heidab ette, et korralduses ei ole välja toodud avalikku huvi, mis välistaks DP algatamise või kehtestamise. Kaljula tee (7 kinnistu) elanikud on pöördunud Kiili valla poole sooviga rajada paarismajade juurde abihooned (dtl 11). Õige on kaebaja viide, et varasemalt, s.o 30.11.2020, on vastustaja pidanud võimalikuks vastavat probleemi lahendada detailplaneeringu algatamise (muutmise) kaudu (dtl 253).

Seisukoht esitatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.2.

3. Seletuskirjast (lk 7, dtl 234) nähtuvalt tõi vastustaja välja avaliku huvina alla 20 m² ehitiste ehitamise soovi ning märkis, et mitmed Kaljula DP ala elanikud on pöördunud Kiili Vallavalitsuse poole murega abihoonete ehitamise võimaldamisega, kuna elamute ehitamisel on kasutatud ära kogu detailplaneeringus lubatud ehitisealune pind. Punktis 9.4 (lk 13) asus vaid järeldusele, et tulenevalt PlanS (kehtis kuni 30.06.2015) ei ole alla 20 m² hoonete ehk detailplaneeringu

koostamist mitterõudvate hoonete ehitamist eraldi reguleerinud, on nende ehitamine jäetud nn vabaks ja neid võib planeeringualale ehitada, olenemata detailplaneeringus määratud hoonete arvust jm tingimustest. Eelnevast saab järeldada, et praegusel ajal ei näe vald takistusi abihoonete rajamiseks, mis ei ületa 20 m². Samas ei ole vastustaja võtnud seisukohta abihoonete rajamise osas, mis ületavad 20 m².

Seisukoht esitatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.2.

4. Korralduses ei ole välja toodud avalikku huvi, mis välistaks DP algatamise või mis toetaks DP algatamist ja kehtestamist. Detailplaneeringu positiivsed ja negatiivsed mõjud on kajastatud korralduse seletuskirja p-s 9.2. (dtl 236-238). Kokkuvõttes asuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmeid negatiivseid mõjusid, kuid on ka positiivseid mõjusid, samas kui negatiivsed mõjud ületavad positiivseid. Seega ei toeta seletuskiri kaebaja väidet, et mõjusid ei ole hinnatud. Küll aga ei ole hinnatud, kas kohalike elanike heaolu väheneb määral, et detailplaneeringu realiseerimine (st 3 elamumaa kinnistu rajamine) muutub võimatuks.

Hinnatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.4.

19.01.2024 – Tallinna Ringkonnakohtu kohtuotsuse edastamine kohtuasjas nr 3-22-1352.

Jätta Kiili valla apellatsioonkaebus rahuldamata ja Tallinna Halduskohtu 21.10.2022 otsus haldusajajas nr 3-22-1352 muutmata.

1. Korralduse nr 218 seletuskirja p-s 9.1 pidas vastustaja kaebaja ja avalike huvide kaalumise oluliseks kvaliteetse ruumiloome põhimõtteid ning leidis, et asjaomase küsimustiku põhjal koostatud võrkdiagrammi kohaselt ei ole kaebaja 07.04.2021 ettepanek kooskõlas kvaliteetse ruumiloome nõuetega. Kaebaja tõi juba halduskohtule esitatud kaebuses (p 2.4.1) asjakohaselt välja, et vastustaja seisukohad ei ole kontrollitavad, sh ei ole aru saada, milliste andmete põhjal on selline järeldus tehtud. Vastustaja ei ole esitanud selle kohta kohtumenetluses mitte mingeid selgitusi ega tõendeid. Seega ei ole ringkonnakohtul võimalik hinnata seletuskirja p-s 9.1 tehtud järelduse paikapidavust.

Hinnatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.4.

2. Korralduse nr 218 seletuskirja p-s 9.2 hindas vastustaja täiendavate elamumaade moodustamise mõjusid kooskõlas Kiili valla üldplaneeringus toodud põhimõtete ja leidis, et kaebaja taotletud detailplaneeringu negatiivsed mõjud ületavad positiivseid. Negatiivsete mõjudena on välja toodud järgmised asjaolud: Kaljula DP on suures osas realiseeritud ja elamistingimused kohalikele elanikele ei parane; suureneb liikluskoormus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud; kolme uue elamumaa sihtotstarbega kinnistu moodustamisega kaasnev majanduslik mõju on minimaalne, kuid suureneb koormus valla eelarvele; kolm uut elamumaad moodustatakse olemasolevate rekreatiivalade arvelt. Seletuskirja p-s 9.3 hindas vastustaja eraldi rekreatiivalade vähenemist ja elamualade suurenemist, viidates samuti Kiili valla üldplaneeringus toodud põhimõtetele. Seletuskirja p-s 9.3 toodud tabelis on võrreldud Kaljula DP-d ja kaebaja taotletavat detailplaneeringut ning toodud välja, et planeeringualal oleks väikeelamuala osakaal senise 59% asemel 71%, liiklusmaa osakaal 15% asemel 13%, tootmismaa 1% asemel 0% ning üldkasutatav maa 25% asemel 17%. Vastustaja tõi välja, et rekreatiivalade sihtotstarbe muutmine ei tohi olla lihtne ning arvestada tuleb ka teisi detailplaneeringuid, millega samuti lisanduvad Kiili valda täiendavad elamuühikud, kuid mille menetlemine või elluviimine on veel pooleli. Kokkuvõttes märkis vastustaja p-s 9.3, et elamumaade kasv rohealade arvelt eesmärgiga tõsta elanike arvukust ei ole põhjendatud, sest n-ö tühjalt seisev vaba maa on rohe- ja puhkealana väärtus neile, kes seal elavad. Juba kehtestatud ja menetletavate detailplaneeringute elluviimine tulevikus võib viia vastustaja finantsraskustesse.

Hinnatud käesoleva korralduse lisas 1 punktis 7.

3. Vastustaja eespool toodud kaalutlused on põhimõtteliselt asjakohased. Samas tõi kaebaja juba kaebuses (p 2.4.2) asjakohaselt välja, et vastustaja väited kolme elamumaa sihtotstarbega kinnistu lisandumisega kaasnevast mõjust valla eelarvele on väga üldsõnalised, sest mingeid arvulisi näitajaid ei ole välja toodud. Vastustaja ei ole väitnud vastu kaebaja seisukohale, et Kaljula DP elluviimise käigus on asjakohane taristu faktiliselt juba välja ehitatud ning 25.05.2021 halduslepinguga võttis kaebaja kohustuse kanda ka võimalikud täiendavad kulud. Kõnealusel halduslepingus (p 2.1) on märgitud, et „detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut ning seoses sellega pole kohustust tasuda sotsiaalse infrastruktuuri tasu“. Sellest saab järeldada, et halduslepingu sõlmimise ajal ei näinud vastustaja kaebaja taotletud detailplaneeringul sellist mõju Kiili valla eelarvele, mida tulnuks sotsiaalse taristu tasuga leevendada. Lisaks ei ole korralduse nr 218 seletuskirja kohaselt mõjude hindamisel arvesse võetud, et kaebaja 07.04.2021 ettepaneku kohaselt nõustub ta andma vastustajale tasuta üle planeeringualasse jäävad transpordimaa sihtotstarbega kinnistud. Vastustaja ei ole kohtumenetluses esitanud mingeid täpsustavaid selgitusi või tõendeid, mistõttu ei ole ringkonnakohtul võimalik kontrollida, kas

vastustaja on hinnanud korralduses nr 218 õigesti kaebaja taotletud detailplaneeringu mõju valla eelarvele. Seoses kinnisasjade sihtotstarbe muutmiseiga üldkasutatavast maast elamumaaks ei ole vastustaja hinnanud kaebaja 07.04.2021 taotluses tehtud ettepanekut (ja 25.05.2021 halduslepinguga endale võetud kohustust), et kaebaja rajab oma kulul moodustatavale üldmaa sihtotstarbega kinnistule heakorrastatud pargiala, mida saavad kasutada kõik piirkonna elanikud ning mis kaebaja hinnangul edendab kohalike elanike rekreatsioonivõimalusi ja parandab oluliselt ka piirkonna visuaalset kvaliteeti. Vastustaja ei ole esitanud kohtumenetluses sisulist vastust ka kaebaja väitele, et selles küsimuses ei ole teda koheldud võrdselt teiste isikutega, kes on taotlenud väikese mahuga detailplaneeringu algatamist (kaebuse p 2.6 ja lisa 14).

Hinnatud käesoleva korralduse lisa 1 punktis 7.

4. Vastustaja toob korralduses nr 218 olulise avaliku huvina välja kohalike elanike õigustatud ootuse, et Kaljula DP viiakse ellu kehtival kujul. Samas ei ole vastustaja kaalumisel sisuliselt arvestanud kaebaja 07.04.2021 taotluses toodud väiteid, et 2006. a-st alates on mitmed faktilised asjaolud muutunud (vt otsuse p 2). Asja materjalidest ei ole ka näha, kas ja milliseid toiminguid on vastustaja teinud kohalike elanike soovide ja ootuste väljaselgitamiseks, arvestades Kaljula DP kehtestamisest möödunud aega ja muutunud asjaolusid.

Seisukoht esitatud käesoleva korralduse lisa 1 punktides 7.1 ja 7.2.

5. Kaebajal ei ole subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu algatamist, veel enam konkreetse sisuga detailplaneeringu kehtestamist, kuid vastustajal lasus kaebaja 07.04.2021 taotluse lahendamisel kohustus kaaluda õiguspäraselt kõiki asjaolusid ja huve. Eespool toodud põhjendused on piisavad järeldamiseks, et vastustaja tegi kaebaja taotluse lahendamisel olulisi vigu, mis võisid mõjutada asja otsustamist. Ringkonnakohus ei ole asja materjalide põhjal veendunud, et kaebaja taotletud detailplaneeringu elluviimine tulevikus on võimatu või esineb detailplaneeringu algatamata jätmiseks muu oluline avalikul huvil põhinev põhjus, mis kaalub üles kaebaja huvid. Seega kokkuvõttes rahuldab halduskohus õigesti kaebuse, tühistas korralduse nr 218 ja kohustas vastustajat kaebaja taotlust uuesti lahendama.

Hinnatud käesoleva korralduse lisa 1 punktis 7.

15.04.2024 – Kiri nr 8-1/311-12.

Võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja lg 2, mille kohaselt enne haldusakti andmist ning enne menetlusosalise suhtes sellise toimingu sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamuse ja vastuväited, edastab Kiili Vallavalitsus käesoleva kaaskirjaga Teile Kiili Vallavalitsuse korralduse eelnõu „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu mittealgatamine” arvamuse ja vastuväidete esitamiseks.

22.04.2024 – Kiri nr 8-1/311-13.

Lähtuvalt eeltoodust palub Kaljula Arenduse OÜ viivitamatult algatada Kaljula elamuala detailplaneeringu koostamine. Kaljula Arenduse OÜ on valmis uuesti kaaluma ja läbi rääkima Kaljula DP tingimuste üle s.h. Kaljula Arenduse OÜ omanduses olevate transpordimaade võõrandamine Kiili vallale, tingimusel, et läbirääkimised saavad olema konstruktiivsed, sisulised ja toimuvad poolte vahelises heas usus saavutada mõistlik koostöö ning seda kõike mõistlikul aja jooksul.

Kaljula Arenduse OÜ esindajatele sobib kohtumiseks aeg alates 25. aprillist 2024. Jääme ootama tagasisidet.

02.05.2024 – Kohtumine Kiili vallamajas.

14.05.2024 – Kiri nr 8-1/311-14.

Kokkuvõtvalt on Kaljula Arenduse OÜ seisukohal, et ülaltoodud lahendus on Kiili valla jaoks soodne ja võiks olla tekkinud olukorrale kohaseks ja mõistlikuks lahenduseks. Kiili vald saab omale soovitud transpordimaad, väldib edasisi perspektiivituid vaidlusi ja Kaljula Arenduse OÜ saab realiseerida oma arendushuvi läbi Kaljula elamuala DP elamuehituse realiseerimise. Punktis 3 toodud transpordimaade ajutise kasutamise tasu on arvestades kogu kaasuse olemust mõistlik, kuna see korvab natukenegi Kaljula Arenduse OÜ-le tekkinud kahju ja samas motiveerib ka Kiili valda Kaljula elamuala DP mõistlikult ja kiirelt menetlema ning kehtestama, vähendades läbi kiire menetluse valla jaoks kulusid – mida kiiremini saab DP menetletud, seda väiksem on valla jaoks kulu. Ülaltoodud lahenduse korral jääksid ära tulevased vaidlused, Kaljula piirkonna elanikud saaksid ehitada soovitud abihooned ja kasutada DP alusel planeeritud täiendavat heakorrastatud haljasala. Kaljula piirkond saaks täiendava investeeringu summas 10 000 eurot elanike heaolu ja piirkonna visuaalseks parenduseks, mille elluviimisel saavad läbi MTÜ SAUSTI KÜLA SELTS kaasa rääkida ka piirkonna elanikud. Arvestades, et Kaljula piirkonnas on teed ja tehnovõrgud välja ehitatud (s.h. lisanduvate elamukruntide tarbeks), on Kaljula Arenduse OÜ valmis esimesel võimalusel alustama ka haljasala ja hoonete ehitusega, et saaks piirkonna arendustegevuse lõplikult ellu viia ja kogu piirkonna lõplikult heakorrastatud.

Oleme valmis käesolevas ettepanekus toodud üksikasju täiendavalt arutama ja abistama Kiili valda dokumentide vormistamisel, kavatsedes seda teha läbipaistvalt ja heas usus. Ühtlasi palume käesolevale ettepanekule vastata hiljemalt 24.mail 2024.

27.05.2024 – e-kiri (Priit Põldmäe)

Täname saadetud ettepaneku eest ja juhime veelkord tähelepanu, et kunagi tervikliku elukeskkonna loomiseks ettenähtud üldkasutatavate maade ümber planeerimine ei ole kindlasti avalikust huvist tulenev! Vallaelanikel on olnud ootused oma elukohta valides et planeeritud keskkond realiseerub kehtestatud planeeringu kohaselt ja sellest tulenevalt tuleb vallal sellise planeeringu algatamise otsustamisel avaliku huvi hinnata.

Pakute et oma kirjas et avalik huvi selle planeeringu algatamise puhul võiks olla vallale teemaade tasuta võõrandamine. Punktis 2.1 teete ettepaneku selleks sõlmida notariaalne võlaõiguslik leping teede tasuta võõrandamiseks ja punktis 2.2 pakute et planeeringu kehtestamise järgselt sõlmitakse tasuta võõrandamise asjaõigusleping.

Kiili vallavalitus nõustub avalikust huvist tulenevalt sõlmima teie poolt pakutud punktis 2.1 toodud võlaõigusliku lepingu ja juhul kui planeering jõuab menetusse ja kehtestamiseni siis oleme valmis sõlmima teemaade tasuta võõrandamiseks ka asjaõigusliku lepingu.

Eelneva sõlmitud lepingu järgselt saame ka avalikust huvist tulenevalt kaaluda soovitud planeeringu algatamist.

Kuna planeeringu menetus on avalik, kuhu on kaasatud elanikud ja kolmandad osapooled, siis ei ole Kiili vallal võimalik tagada teie poolt soovitud tähtaegu ja need tulenevad seadustest.

Samuti ei leidnud toetust teised teie poolt tehtud ettepanekud.

29.05.2024 – Kiri nr 8-1/311-15.

Kaljula elamuala DP algatamise huvist ja lahenduse leidmise soovist lähtuvalt ning selguse huvides palume täpsustada, kas Kiili vald on ainult siis valmis Kaljula elamuala DP taotluse alusel algatama detailplaneeringu koostamise ja kehtestama taotletud lahenduse, kui Kaljula Arenduse OÜ sõlmiks Kiili vallaga kolme transpordimaa kinnistu tasuta võõrandamiseks vastava lepingu ja loobuks teistest 14.05.2024 saadetud ettepanekus esitatud nõudmistest?

Igaks juhuks märgime, et Kaljula elamuala DP taotluse alusel detailplaneeringu koostamine ja taotluses toodud lahenduse kehtestamine vastab piirkonna elanike huville, kuna nad juba ammu ootavad oma kruntide ehitusõiguse suurendamist ning korrastatud ja rekreatiivsel eesmärgil kasutatavate haljasalade kasutamise võimalust.

04.06.2024 – e-kiri (Priit Põldmäe)

Jah nende kokkulepete järgselt oleme valmis viima planeeringu algatamise otsustamiseks vallavalitsusse. Kas teeme vastava kokkulepe valmis?

04.06.2024 – Kiri nr 8-1/311-16.

Kahjuks selline lahendus, mille kohaselt sõlmime kokkuleppe kinnisasjade tasuta võõrandamiseks ja jääme teadmata ajaks ootama, kas Kiili vallavalitsus otsustab detailplaneeringu koostamise algatada, ei ole sobiv. Kuna näha on, et mõistliku kokkuleppe sõlmimiseks Kiili vallal tahe puudub, oleme otsustanud läbirääkimised lugeda lõppenuks ning palume Kiili vallavalitsusel algatada Kaljula elamuala detailplaneering vastavalt esitatud taotlusele ja haldusasjas 3-22-1352 jõustunud kohtuotsusele.

05.07.2024 – e-kiri (Priit Põldmäe)

Seoses puhkuste ajaga on vallavalitsusel võimalik küsimust arutada alates 30 juuli.

01.08.2024 – Kiri nr 8-1/311-17.

Võttes aluseks Teie 15.04.2024 kirja nr 8-1/311-12 punkti 1 ja haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja lg 2, mille kohaselt enne haldusakti andmist ning enne menetlusosalise suhtes sellise toiminguga sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamuse ja vastuväited, edastab Kiili Vallavalitsus käesoleva kaaskirjaga Teile Kiili Vallavalitsuse korralduse eelnõu „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu mittealgatamine” arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Ootame Teie vastust 14 kalendripäeva jooksul kirja kuupäevast arvates.

16.08.2024 – Kiri nr 8-1/311-18.

Käesolevaga teatab Kaljula Arenduse OÜ, et on juba vastanud samasisulisele eelnõule ega näe põhjust oma seisukohas esitatud vastuväiteid ja etteheiteid korrata. On kahetsusväärne, et 01.08.2024 saadetud eelnõus ei ole Kiili Vallavalitsus käsitletud Kaljula Arenduse OÜ poolt 22.04.2024 saadetud seisukohas toodut.

Kiili Vallavalitsuse seisukohad on esitatud käesoleva korralduse lisa 1 punktis 8.

18.10.2024 – Kiri nr 8-1/311-19.

Kõigest eeltoodust tulenevalt nõuab vaide esitaja Kiili Vallavalitsuse 17.09.2024 istungi protokollilise otsuse nr 3 ja Kiili Vallavalitsuse 18.09.2024 kirja nr 8-1/311-20 kehtetuks tunnistamist ning Kaljula Arenduse OÜ 16.08.2024 taotluse üle uuesti otsustamist ja vastava õiguspärase haldusakti andmist.

16.04.2025 – sõlmiti poolte vahel kohtulik kompromiss haldusasjas nr 3-24-3372.

29.04.2025 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 150

Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu koostamise algatamine

14.05.2025 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

21.05.2025 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

30.05.2025 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

01.06.2025 – Detailplaneeringu algatamise teade vallalehes Kiili Leht.

13.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-54.

Terviseameti kooskõlastuse küsimine.

13.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-55.

Päästeameti kooskõlastuse küsimine.

13.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-56.

MARU kooskõlastuse küsimine.

13.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-57.

Kaitseministeeriumi kooskõlastuse küsimine.

20.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-58.

MARU kooskõlastus.

30.10.2025 – Kiri nr 8-1/311-59.

Kaitseministreeriumi kooskõlastus.

05.11.2025 – Kiri nr 8-1/311-60.

Päästeameti kooskõlastus.

12.11.2025 – Kiri nr 8-1/311-61.

Terviseameti mitte kooskõlastamine.

11.12.2025 – Kiri nr 8-1/311-63.

Terviseameti kooskõlastuse küsimine.

17.12.2025 – Kiri nr 8-1/311-64.

Terviseameti kooskõlastus.

9. 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	05.11.2025 nr 7.2-3.1/6339-1	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 13.10.2025 kirjaga nr 8-1/311-55 kooskõlastamiseks Kiili valla Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste jagamine ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks muudetakse Kaljula tee 17 katastriüksuse sihtotstarve elamumaaks ja täpsustatakse teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõigus. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 üksikelamumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Kiili valla Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu tuleohutuse osa. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästkeskus
2	Maa- ja	20.10.2025 nr	Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 esitasite Maa- ja

	Ruumiamet	6.2-2/37745	<p>Ruumiametile kooskõlastamiseks Harju maakonnas Kiili vallas Kaljula elamuala detailplaneeringu (DP0342) (koostas osaühing ARHIDEKTUURIBÜROO AKOS, töö nr 21836) (registreeritud MaRu dokumendihaldussüsteemis KIRKE nr 6-3/25/7289-3).</p> <p>Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste (tunnustega 30401:001:1486 ja 30401:001:1487) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.</p> <p>Planeeringuala piirneb Sausti peakraaviga, mis on maaparandusehitise Pikkaru II (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020100/002) eesvooluks.</p> <p>Maa- ja Ruumiamet, kui maaparandustoimingute korraldaja, kooskõlastab Kaljula elamuala detailplaneeringu täiendavate tingimusteta.</p> <p>(allkirjastatud digitaalselt) TAIMI KIRS maaparanduse osakonna nõunik</p>
3	Kaitseinvesteeringute keskus	29.10.2025 nr 4-3/25/5025	<p>Kiili Vallavalitsus esitas 13.10.2025 kirjaga nr 8-1/311-57 Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks Kiili valla Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu. Kuna detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Männiku harjutusväli piiranguvööndis, siis edastas Kaitseministeerium detailplaneeringu edasi Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel kooskõlastamiseks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine. Detailplaneeringuga moodustatakse kolm üksikelamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks üldkasutatava maa krunt. Üksikelamu ja paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m. Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Männiku harjutusväli piiranguvööndis.</p> <p>Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastab eelnevalt nimetatud määruse nr 133 § 3 punkti 101 alusel Kiili valla Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Heli Randes osakonnajuhataja</p>
4	Terviseamet	17.12.2025 nr 9.3-2/25/4266-7	<p>Edastasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lg 2 ja § 3 p 12 tulenevalt tutvumiseks ning kooskõlastuse andmiseks Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) materjalid. Planeeritaval alal kehtib Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega 52 kehtestatud „Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“ (DP0089), mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse. Planeeringu kehtestamisest on möödas ligikaudu 19 aastat. Amet jättis 12.11.2025 kirjaga nr 9.3-2/25/4266-3 detailplaneeringu kooskõlastamata, kuna materjalide hulgas puudus 110kV elektriõhuliini kaitsevööndisse jääva elamuala ja puhkeala mõju hindamine.</p> <p>Planeeringuala suurusega 46 569 m² moodustub järgnevatest katastriüksustest: Kalju tee 4, 6; Kaljula tee 7, 9 11, 18, 20, 22, 24, 19,</p>

		<p>21, 23, 26, 28, 30, 16, 14, 17, 5. Planeeritava ala on valdavalt hoonestatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste (30401:001:1486 ja 30401:001:1487) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 üksikelamumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Üksikelamu ja paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksik- ja paariselamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m². Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 18,9% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberlaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi. Planeeringu koostamisel avaldasid planeeringualale jäävate olemasolevate paariselamu kruntide omanikud soovi planeeringuga ettenähtud ühe abihoone rajamise võimaluse asemel määrata olemasolevatele paariselamu kruntidele kahe alla 20 m² ehitise aluse pindalaga abihoone rajamise võimalus. Üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb planeeringu ala väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.</p> <p>Täiendatud detailplaneeringu materjalid sisaldavad muuhulgas: L182 ülekandeliini elektromagnetväljade hinnang (Kiili vald, Sausti küla, Kaljula tee 14; Tallinna Tehnikaülikool, 02.12.2025) käsitleb olemasoleva 110 kV Kiisa–Järve L182 elektriõhuliini kaitsevööndi võimalikku mõju planeeritavatele hoonestusaladele. Hinnangu kohaselt jäävad kõigis vaadeldud lõikudes elektri- ja magnetväljade tasemed alla sotsiaalministri 01.09.2025 määruse nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ (edaspidi SoM määrus nr 45) lisas 1 toodud piirväärtuste. Samas märgitakse hinnangus, et L182 õhuliini vahetus ümbruses esineb intensiivse elektriväljatugevusega ala, kus tuleb rakendada ettevaatust eelkõige juhul, kui samas piirkonnas paikneb lisaks veel mõni muu intensiivne elektri- või magnetvälja allikas. Hinnangu järelendusena terviseohutuse seisukohast inimese viibimisele õhuliini L182 all ja selle vahetus ümbruses piiranguid ei seata ning inimese püsiv viibimine nimetatud alal on SoM määruse nr 45 kohaselt ohutu.</p> <p>Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev: ☺ Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Ehitusseadustiku ja kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ kohaselt võib riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitist püstitada, laiendada või ümber ehitada harjutusväljast ja lasketiirust sellises kauguses, kus ehitisele esitatud mürataseme nõuete täitmine on tagatud ning ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise tõttu ei vähene riigikaitse ehitise töövõime. Männiku harjutusvälja töövõimet ei kahjustata kui detailplaneeringu realiseerimisel arvestatakse riigikaitse tegevuse tõttu tekkivate keskkonnanäringutega (näiteks müra ja vibratsioon) ning rakendatakse ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel nende näringute mõju leevendamiseks vajalikke ehituslikke meetmeid. Ehitusseadustiku § 120 lõike 1 punktist 2 tuleneb nõue, et riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamiseks,</p>
--	--	---

		<p>laiendamiseks või ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.</p> <p>⌚ Kruntidele pos 13, 16 ja 17 ulatub olemasoleva 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 kaitsevöönd. Elektri õhuliini omanik AS Elering on Ehitusseadustiku § 70 lg 3 alusel kooskõlastanud planeeritud elamukruntide hoonestusalad 110kV elektriõhuliini puhaskahe (10m liini äärmisest juhtmest) kaugusele. Elektriliini kaitsevööndisse hoonestusalade määramisel on aluseks võetud Tallinna Tehnikaülikooli poolt detsembris 2025 koostatud ekperthinnang „L 182 ülekandeliini elektromagnetväljade hinnang Kiili vallas, Sausti külas, Kaljula tee 14 kinnistul“, mille kokkuvõtte kohaselt jäävad ülekandeliini L182 poolt tekitatud EMV tasemed Kaljula tee 14 kinnistul ja selle vahetus ümbruses nii elamu- kui haljasalal Sotsiaalministri 01.09.2025 määrusega nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ seatud piirväärtustest oluliselt madalamaks. Inimese viibimisele õhuliini L182 all ja vahetus ümbruses terviseohutuse seisukohast piiranguid ei seata ja inimese püsiv viibimine alal on määrusega seatud nõuete seisukohast ohutu. Küll aga tuleb arvestada 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 omaniku seatud tingimustega. Juhul, kui Kiisa – Järve 110kV elektriõhuliin lammutatakse (s.h. kaitsevöönd likvideeritakse), on kruntide pos 13, 16 ja 17 hoonestamine võimalik krundi piirist 4m kaugusel.</p> <p>⌚ Hoonete kütte-, jahutus-, valgustus- ja ventilatsioonisüsteemid tuleb lahendada võimalikult suures osas taastuvenergia põhinevatest allikatest (näiteks päikeseenergia, geotermaalenergia või muu taastuvenergia kasutus). Lubatud on maasoojuse kasutamine soojuspuuraukude kaudu. Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.</p> <p>⌚ Olemasolev Kaljula tee 16 katastriüksusel paiknev puurkaev (kat nr.20587) võetakse kasutusele kinnise maasoojussüsteemi puurauguna (selleks tuleb pädeva isiku poolt koostada nõuetekohane projekt) või lammutatakse peale selle kasutusest välja langemist õigusaktides toodud alustel. Puuraugu lammutamise korral tuleb puuraugu lammutus nõuetekohaselt teostada enne krundile pos 16 ehitatavale elamule kasutusloa väljastamist.</p> <p>⌚ Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“ nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkiinnistutel asuvates elamutes.</p> <p>⌚ Planeeritav ala asub planeeritav normaalse radoonisisaldusega pinnase alal. Madala ja normaalse radoonisisaldusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalse radoonitõkestusmeetmed, mis on nõutavad kõrge või ülikõrge taseme puhul. Radooni tõkestamise meetodeid lahendada vastavalt standardile EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.</p> <p>⌚ Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” o Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega o Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” <p>Amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhhib amet tähelepanu järgnevale:</p> <p>⌚ Planeeritava ala välisõhus levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise</p>
--	--	--

			<p>meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.</p> <p>⌚ Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehnoseadmete müra ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.</p> <p>⌚ Detailplaneeringu seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Amet juhhib tähelepanu sellele, et viidatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Edasisel planeerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.</p> <p>⌚ Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri/sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtuseid.</p> <p>⌚ Amet juhhib tähelepanu, et radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning ka tavapärase radoonitasemega piirkonnas võib esineda kõrgema radoonisisaldusega alasid. Asjakohaste leevendusmeetmete määramiseks tuleks detailplaneeringu alal enne ehitustöödega alustamist hinnata radoonitasemeid. Detailplaneeringu seletuskirjas viidatakse aegunud radooni puudutavale standardile. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Karmen Põld vaneminspektor (keskkonnatervis) Põhja regionaalosakond</p>
--	--	--	--

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt