

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 29.04.2025 korralduse nr 150 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneering (DP0342).

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 m ² | 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: Planeeritava maa-ala katastriüksused

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

| | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m ² | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
|---|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | 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 looduskeskkond

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 kõrghaljastus asub valdavalt ala kagupiiril (Kaljula tee 17, 19, 21, ja 23 kinnistutel). Puuliikidest domineerivad arukased, mille all on mõned väiksemad kuused. Planeeringu ala on valdavalt heakorrastatud väikeelamute õuealad (hooldatud muruga), planeeringuala loodeküljes on looduslik rohuma a üksikute põõsastega.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Planeeritava ala on valdavalt hoonestatud. Kõik planeeringuala asuvad hooned on õiguslikul alusel püstitatud.

Olemasolev tehnoarustus

Planeeritav kinnistu on tehnovõrkudega varustatud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringu alale on Sausti-Kiili maanteelt (kõrvalmaantee nr 11157), mööda Küttimi teed ja Kaljula teed. Juurdepääs olemasolevatele ja planeeritud kinnistutele on tagatud planeeringu ala põhjapiiril asuvalt Kalju teelt ja planeeringu ala läbivalt Kaljula teelt. Kaljula tee ja Kalju tee on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega kvartalisisesed teed. Liiklustihedus mõlemal teel on väike.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kõrgepingele elektrimaakaabelliin ja alajaam, Kaljula tee 14 kinnistul;
- 110 kV elektri kõrgepingele õhuliin, läbib Kaljula tee T2, 5 ja 14 kinnistuid.
- Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni torustik koos liitumispunktidega (sh tuletõrjehüdrandid ja survekanalisatsiooni toru koos survekanalisatsiooni pumplaga) Kaljula tee T2, Kaljula 5 ja Kaljula tee 14 kinnistul;
- Tänavavalgustus, Kaljula tee T2 kinnistul, Kaljula tee 5 kinnistul;
- Sademeveekanalisatsioon ja kraavid Kaljula tee T2 kinnistul;
- Servituudualadega drenaažitorustikud Kaljula tee 7, 9, 11, 22 ja 24 kinnistul;
- Elektri madalpingekaablid koos kinnitu liitumiskilpidega, Kaljula tee T2 ja Kaljula tee 14 kinnistul;
- Puurkaev-PRK0020587 (sanitaarkaitseala 10 m), Kaljula tee 16 kinnistul.

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Algamise 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 pindalasid.

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.

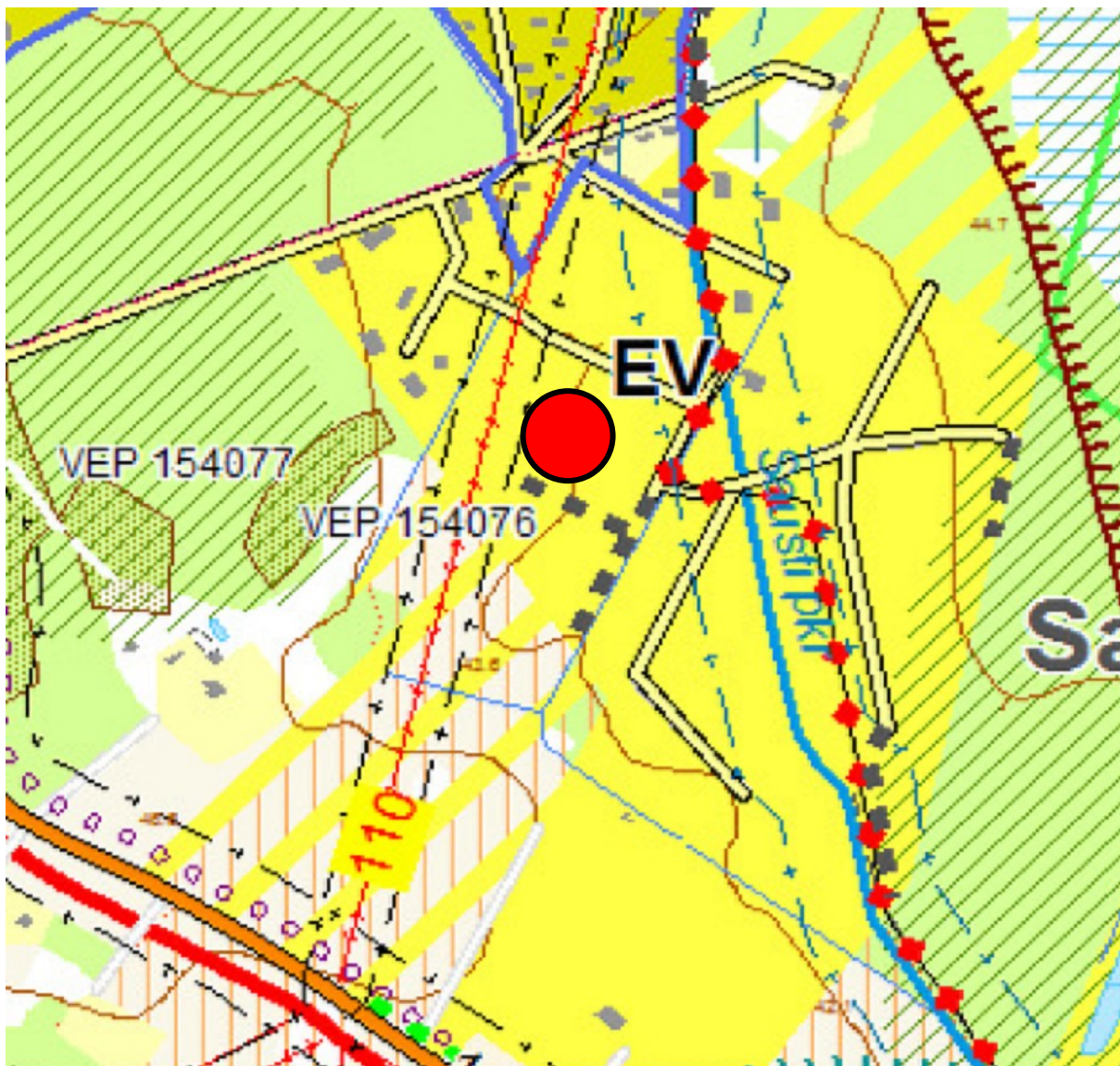
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Sausti küla Kaljula elamuala detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

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 Kaljula elamuala detailplaneeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks olemasolev väikeelamumaa (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. väikeelamumaale (EV) toodud tingimused:

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m;

- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitatav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamuala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

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

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (tabel 1).
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt ja funktsionaalselt piirkonda.
- Hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

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.
- Alevis 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 ümbritsevale elukeskkonnale.
- Korterehamute 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 varustatus. 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 Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering

Kiili Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 52 kehtestati Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering, mis nägi ette 16 elamumaa, 2 transpordimaa, 1 tootmismaa ja 3 sotsiaalmaa krundi moodustamise.

Planeeritud ehitusõigus

hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust), täisehitusprotsent (elamumaal kuni 12% - sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv. Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh suurim lubatud hoonete arv krundil on üksikelamutel 1+1 (elamu/abihoone) ja kaksikelamutel 1+1 (elamu + 1 abihoone), üksikelamute lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 220 m² ja kaksikelamute suurim ehitusalune pind kuni 240 m² ning elamute lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 9,0 m ja abihoonete kõrguseks on kuni 4,5 m. Kokkuvõttes 25 elamuühikut.

6. Algamise põhjendused

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Planeerimisotsuste puhul on tegemist eelkõige kaalutusotsustega, mille eesmärgiks on anda otsustajale iga üksikjuhtumi puhul võimalus konkreetsetes olukorras sobivaim lahendus leida. Kaalutusotsuse tegemisele eelneb kaalutusõiguse teostamine, mille raames tuleb kaaluda ja tasakaalustada vastandlikke ja pörkuvaid huvisid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenäe §-des 8–12. Üheks üldiseks põhimõtteks on huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Lähtudes huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõttest on Kiili Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud planeeringu otsuste tegemisel kaaluma erinevaid huve. Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

6.1. Kvaliteetne ruumiloome

Planeerimiseseaduse § 1 lg 1 kohaselt on planeerimise eesmärk luua ruumilise keskkonna kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Oluline on, et oleks arvestatud kõigi detailplaneeringust puudutatud isikute huve.

6.1.1. Elamumaa moodustamise mõjud

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete sõnastamisel on sisendina kasutatud järgmisi dokumente (Ruumiloome töörühma lõpparuanne):

- ruumiloome eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris – kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;

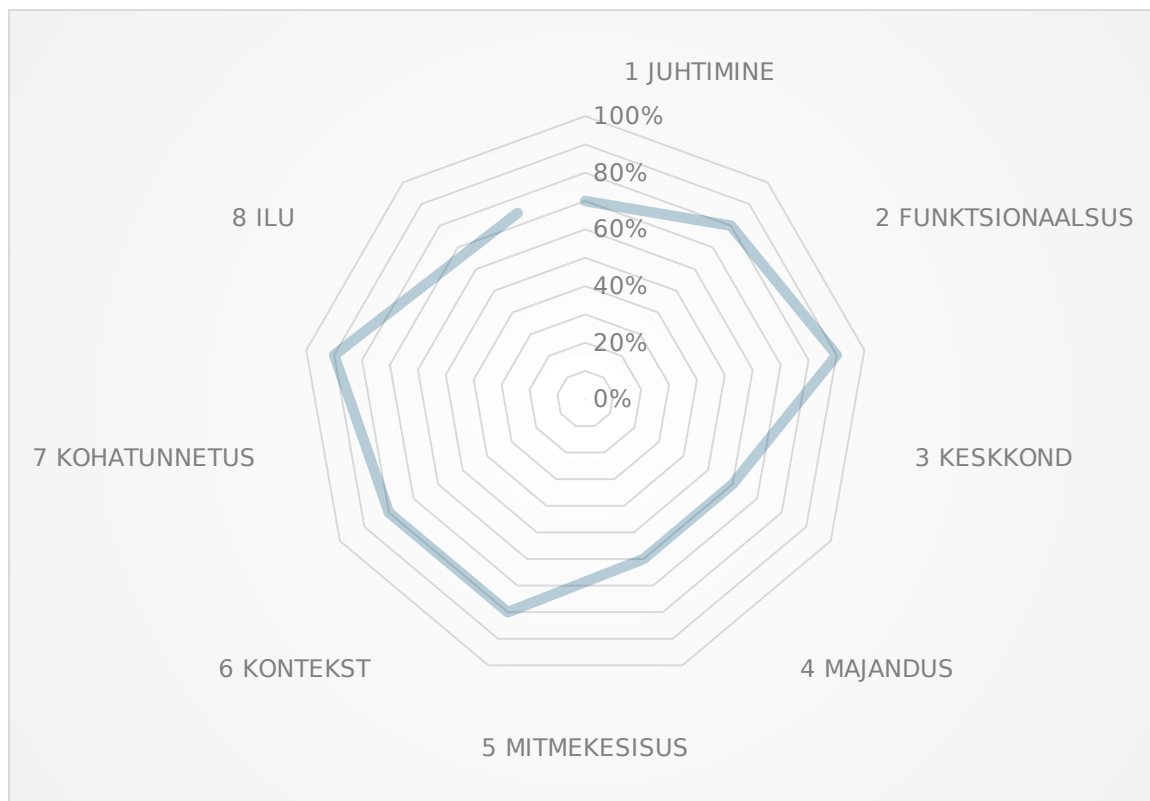
- PlanS 2. peatükk – elukeskkonna parendamise põhimõtted;
- Rahandusministeeriumi PlanS kohane ruumilise planeerimise põhimõtete rakendamise juhend.

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus -ja ehitustingimusi, vaid kujundataks terviklik ruumilahendus, mis täidab kõiki funktsionaalseid vajadusi.

Avalik sektor saab näidata eeskujuna, rakendades investeeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeeringute ja asukoha alternatiivide hindamisel nii kinnisvaraarenduses ja -halduses kui ka rahastamissetpanekute hindamises (nt ruumilise planeerimise, projekteerimise) lähteülesannete ettevalmistamises jne. Kvaliteediküsimustikule vastamine edendab ruumiteadlikkust kõigi ühiskonnarühmade (spetsialistide ja mittespetsialistide) seas ja aitab ära tunda kvaliteetset elukeskkonda ning tõsta tundlikkust elukeskkonna kvaliteedi suhtes. Seda kvaliteedihindamissüsteemi saab kasutada paljude erinevate tegevuskavade ja olukordade puhul. Näiteks paikade ruumiloomeprotsesside edukuse analüüsimisel. Kõigil neil juhtudel seisneb kvaliteedihindamissüsteemi tugevus asjaolus, et käsitletakse kõiki elukeskkonnaga seotud olulisemaid kvaliteediprobleeme terviklikult ning kaalutakse neid läbipäistvalt, põhjalikult ja tasakaalustatult. Hindamismeetodid sõltuvad olemasolevatest andmetest. Kvantitatiivsed hindamismeetodid koosnevad kvantitatiivsest sisuanalüüsist (andmed, struktuurid, allikad), standarditud intervjuudest, uuringutest, vaatlustest, seirest, kaardistamisest, statistikast, loendustest, prognoosidest jne. Kvalitatiivsed hindamismeetodid võivad hõlmata kvalitatiivset sisuanalüüsi, tõlgendamist, väärtushinnangute vm kaardistamist, individuaalseid või fookusgruppide intervjuusid, küsitlusi, seiret, kavandikonkursse jne.

Tööleht ja selle küsimustik on kooskõlas nii Davosi ehituskultuuri (sks Baukultur) kvaliteedisüsteemiga kui ka Euroopa kvaliteedipõhimõtetega, mis puudutavad kultuuripärandile potentsiaalselt mõju avaldavaid ELi rahastatud sekkumisi. Küsimustik täieliku versiooni leiab Euroopa ekspertide töörühma poolt aastatel 2020-2021 koostatud aruandes „Towards a Shared Culture of Architecture – Investing in high-quality living environments for everyone“ („Ühise arhitektuurikultuuri suunas – investeerimine kvaliteetsesse kõigile mõeldud elukeskkonda“).

Järgneval joonisel on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Joonis 3: Kontrollküsimumustiku võrkdiagramm

Lähtudes koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloome nõuetele.

6.1.2. Elamumaa moodustamise mõjud üldplaneeringust lähtuvalt

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

- atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste säilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga.

Kiili valla üldplaneeringu peatükis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja säästva arengu tingimused (lk 25). Kohe peatüki alguses on esitatud Kiili valla soovid: vald soovib lähtuvalt üldplaneeringust kujundada Kiili vallast meeldiva elamis- ja ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.

Üldplaneeringu peatüki koostamisel mõjude hindamisel arvestati:

- uusehitised toovad kaasa püsivaid keskkonnamuutusi;
- vee ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamine tasakaalustab püsiva iseloomuga muudatuste teket piirkonna looduskeskkonnale;
- uushoonestus tuleb sulandada olemasoleva asustusega;
- miljö- ja maastikuväärtused on atraktiivse ehitatud keskkonna loomise eelduseks;
- atraktiivne ja terve elukeskkond tagab elu- ja asukohavaliku olulise tegurina valla sotsiaalse ja majandusliku arengu.

Planeeringuga kavandatud tegevustel võib olla nii positiivseid kui ka negatiivseid mõjusid. Positiivsed on need mõjud, mis aitavad kaasa keskkonna- ja säästva arengu eesmärkide saavutamisele; negatiivsed mõjud on ebasoodsad, mis võivad seatud arengueesmärkide saavutamisel avalduda loodus-, majandus-, sotsiaal-, ja kultuurikeskkonnale. Kiili valla üldplaneeringus on ehitamisest tuleneda võivad mõjud esitatud tabelis 1 (lk 26). Antud juhul on võetud aluseks eelpoolmainitud tabelis esitatud mõjud (positiivsed ja negatiivsed) ja kaalutud nende mõju detailplaneeringu elluviimise puhul.

| Mõju | Tulemus |
|--|---|
| Elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 3*1,7=5,1 autot (<i>Harjumaa liikuvusuuringu andmetel on Kiili valla elanikel keskmiselt 1,7 autot leibkonna kohta</i>) aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks. 2. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba suuremas osas välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on minimaalsed. 3. Tühi ja söötis ala korrastatakse. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 4. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 5. Detailplaneeringuala infrastruktuuri (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega on võimalik tagada parem varustuskindlus. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad. 2. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Lisandub 5,1 autot. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p> |
| Majandusliku arengu intensiivistumine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse |

| | |
|---|--|
| | <p>ajal.</p> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses suurenevate kohalike teenuste tarbimisega. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| <p>Uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkuja tulusid (kulused)</p> | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelanumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine. Suureneb KOV elanike arv.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega. 2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkuja tulud. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). 4. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks. 2. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba suures osas välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. 3. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 5,1 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 4. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: negatiivne mõju seoses KOV kulude kasvuga infrastruktuurile. Võttes arvesse, et tihendatakse Sausti küla elamuala on võimalikud tulevased kulud minimaalsed – koolibussi vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne.</p> |
| <p>Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)</p> | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelanumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ei kaasne planeeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi negatiivseid häiringuid. 2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 5,1 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. 2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 5,1 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. |

| | |
|--|---|
| | <p>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| Ühistranspordi tasuvuse paranemine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enamus elanikke hakkab kasutama ühistransporti, mille tulemusena tihendatakse ühistranspordi graafikuid. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lisandub 5,1 autot. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi ega kergliikluse infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt. Kiili valla elanikud kasutavad enamuses autosid (<i>Juuni 2017-jaanuar 2018 Harjumaa, Kohila ja Rapla elanike liikumisviiside uuring. Küsitlusuuringu viis läbi AS Kantar Emor. Uuringu tellija: Maanteeamet</i>) <p>Kokkuvõte: Eeldades, et enamus tulevasi elanikke kasutavad autotransporti on mõju pigem negatiivne, kuid ühistranspordi tasuvuse vaatest pigem positiivne (suureneb potentsiaalsete tarbijate hulk)</p> |
| Liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine (halvenemine) | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba suuremas osas välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ei kaasne ehitustegevusega kaasnevat negatiivseid häiringuid. 2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 5,1 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringu ohutuse suurendamiseks. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. 2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 5,1 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile, mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne KOV võimalikke kulude suurenemisega infrastruktuurile. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| Loodusmaastiku asendumine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse</p> |

| | |
|--|--|
| tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine) | <p>(30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat osa. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses Kaljula elamuala keskosa korrastamisega.</p> |
| Maastiku killustumine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat osa. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju seoses Kaljula elamuala korrastamisega.</p> |
| Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine | <p>Detailplaneeringu alal põllumajandusmaastik puudub.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub.</p> |
| Maaparandussüsteemide rikkumine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse kaasata vajadusel maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.</p> |
| Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ei toimu suuremahulist kinnisvara arendamist. 2. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 3. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Puudub. <p>Kokkuvõte: Positiivne mõju.</p> |
| Ehitusalade stiihiline | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa</p> |

| | |
|---|--|
| areng | <p>krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat osa. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Puudub. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine. Suureneb KOV elanike arv.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega. 2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakujate tulud. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa kinnistut. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks. 2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju seoses KOV lühiajaliste kulude kasvuga, pikas perspektiivis pigem positiivne.</p> |
| Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine) | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse olemasolevat osa. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Ehitustegevust ei toimu ja ei soodusta majanduslikku arengut. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. |

| | |
|--|--|
| | <p>Kokkuvõte: Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse vajadusel kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.</p> |
| Pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate ehitus tingimuste seadmisega.</p> |
| Ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse vajadusel kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.</p> |
| Radoonioht siseõhus | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate ehitus tingimuste seadmisega.</p> |
| Võimalik visuaalne reostus | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| Võimalik keskkonnakvaliteedi paranemine ning valla tuntuse ja maine tõus | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelamumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elumumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |
| Loodusressursside tarbimise suurenemine | <p>Detailplaneeringuga moodustatakse uued 3 üksikelumumaa krundid, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elumumaa ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p> |

Tabel 3: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 5 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud ja on ka positiivseid mõjusid, kuid positiivsed mõjud ületavad negatiivseid. Lähtudes eelnevast saab väita, et elumumaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele ja võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Kokkuvõtvalt

Lähtudes eelnevast saab väita, et elumumaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele sest:

1. koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek luua elumumaadele uued, tänapäevased tingimused on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloomele nõuetele;
2. tabelis 5 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivseid mõjusid, siiski positiivsed mõjud ületavad negatiivseid;
3. ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades;
4. uute elamualade moodustamisega tihendatakse Sausti külas Kaljula olemasolevat elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne;
5. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse vajadusel kaasata maastikuarhitekt ja maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.

7. 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 päevakorrapunkti 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 protokollid 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 päevakorrapunkti 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 Inspektsiooni kiri nr 2.1.-3/21/3708.

Selgitamaks vaide asjaolusid, palun esitada inspektsioonile hiljemalt 17. detsembriks 2021 vastused alljärgnevatele 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/arutlusel 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 Inspektsiooni 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 vald järeldusele, et tulenevalt PlanS (kehtis kuni 30.06.2015) ei ole alla 20 m² hoonete ehk detailplaneeringu koostamist mittereale 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 haldusasjas nr 3-22-1352 muutmata.

1. *Korralduse nr 218 seletuskirja p-s 9.1 pidas vastustaja kaebaja ja avalike huvide kaalumise oluliseks kvaliteetse ruumilooe põhimõtteid ning leidis, et asjaomase küsimustiku põhjal koostatud võrkdiagrammi kohaselt ei ole kaebaja 07.04.2021 ettepanek kooskõlas kvaliteetse ruumilooe 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 põhimõtetega ning 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 liikluskooormus 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 vaieldnud 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. Kõnealuses halduslepingus (p 2.1) on märgitud, et „detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaad 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 muutmisega 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 üldmaale 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 lisas 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 lisas 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 lisas 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.

Kokkuvõtvat 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 ellu viimisel 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.mai 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 vallas 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 menetlusse 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 menetlus on avalik, kuhu on kaasatud elanikud ja kolmandad osapooled, siis ei ole Kiili vallas 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 juhiks märgime, et Kaljula elamuala DP taotluse alusel detailplaneeringu koostamine ja taotluses toodud lahenduse kehtestamine vastab piirkonna elanike huvile, 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 vallas tahe puudub, oleme otsustanud läbirääkimised lageda lõppenuks ning palume Kiili vallavalitsusel algatada Kaljula elamuala detailplaneering vastavalt taotlusele ja haldusajaks 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 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 mitteamatamine” 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 käsitlenud Kaljula Arenduse OÜ poolt 22.04.2024 saadetud seisukohas toodut.

Kiili Vallavalitsuse seisukohad on esitatud käesoleva korralduse lisas 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.

19.11.2024 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 455

Kiili Vallavalitsuse istungil võeti vastu korraldus nr 455 „Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu mitteamatamine“.

13.12.2024 – *Kaljula Arenduse OÜ esitas kaebuse Tallinna Halduskohtule*
Kaljula Arenduse OÜ esitas Tallinna Halduskohtule kaebuse Kiili Vallavalitsuse 19.11.2024 korralduse nr 455
tühistamiseks ja vastustaja kohustamiseks otsustada uuesti detailplaneeringu algatamise ettepaneku üle 30
päeva jooksul kohtuotsuse jõustumisest.

16.04.2025 - *sõlmiti poolte vahel kohtulik kompromiss haldusajal nr 3-24-3372.*

8. Otsus

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Sausti külas Kaljula elamuala detailplaneeringu (vastavalt 07.04.2021 kirjaga nr 8-1/422 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt