

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 02.12.2025 korralduse nr 456 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneering (DP0375).

Detailplaneeringuga seotud asutused

- Detailplaneeringu koostamise algataja, menetleja ja kehtestaja on Kiili vallavalitsus (Nabala tee 2a, Kiili alev, telefon 6790260, e-post info@kiilivald.ee).
- Detailplaneeringu koostaja on OÜ Ehitusprojekt (Tallinn, Harju maakond, 11612, Pärnu mnt 388, e-post heidi@esprojekt.ee, tel 5518761).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneering (DP0027)

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus.

Planeeringuala suurus on 1580 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	Kuura tn 18	1580 m ²	30401:001:0531	Elamumaa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kuura tn 11	1395.0	30401:001:0532	elamumaa 100%
2	Kuura tänav T1	4446.0	30401:001:0538	transpordimaa 100%
3	Kuura tn 16	1629.0	30401:001:0529	elamumaa 100%
4	Viimsi metskond 57	183370.0	30401:001:0179	maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev keskkond

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	Nimetus	Seisund	Esmane kasutuselevõtt	Ehitisealune pind	Korruseid
120243787	Üksikelamu	Kavandatav	2009	104.9	2

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kuura tänaval (Kuura tänav T1, 30401:001:0538) paiknevad elektrikaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on 15 Tallinn-Rapla-Türi teelt (30402:001:0011) läbi eraomandis oleva Kuura tänava (30401:001:2234 ja 30401:001:0538).

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Kitsenduste mõjuala	ID	Ulatus (m²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198717759	3.91	Elektrimaakaabelliin
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198717757	1.85	Elektrimaakaabelliin
3	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	STA251281	3.23	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	VTABB251281	8.70	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik
5	Uuringu ala	U1552	1,580.55	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

Tabel 4: Kehtivad piirangud

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmine ja läbi selle rajatud elamu seadustamine.

Kuura tn 18 katastriüksusel kehtib Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneering, mis on Kehtestatud 14. mai 2002 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 17. Rajatud hoone on ehitatud väljapoole Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Käesoleva detailplaneeringuga suurendatakse lubatud hoonestusala mille tulemusena on võimalik rajatud hoonet seadustada. Kuura tn 18 katastriüksusele tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning lubatud ehitisealune pind kokku katastriüksusel on kuni 220 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires. Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneeringu seletuskiri on esitatud lisas nr 2 ja lahenduse joonis on esitatud lisas nr 3.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Kiili valla üldplaneering

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



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kuura tn 18 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud aiandusühistute maa (EA). 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;
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. aiandusühistumaale (EA) toodud tingimused:

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 220 m²;

- Endisele aiandusühistu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- Korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m.

Antud detailplaneeringus arvestab eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Kuura tn 18 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. 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.

Luige ja Kangru alevik - tihedalt paiknevad asustusalad, mille tihendamist täiendavalt ette ei nähta, mistõttu korterelamute kavandamine ei ole lubatud.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

5.1. Planeeritava ala kruntimine

Olemasolevat krundijaotust ei muudeta. Krundi piirid ning ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel.

5.2. Hoonestuskava

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Kruntide ehitusala on üldjuhul planeeritud 4 m krundi piirist va. piirangute alas. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda. Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

5.3. Arhitektuurinõuded

Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kuura tn 18 katastriüksus on hoonestatud olemasoleva üksikelamuga. Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkatastriüksuse omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele. Arhitektuurinõuded on antud ka põhijoonisel AS-3.

5.4. Avaliku ruumi nõuded

Puuduvad.

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

Tegemist on olemasoleva hoonestatud katastriüksusega, mistõttu ei kaasne varem planeeritud ehitusõiguse suurendamisega abihoonde ehitamise tarbeks ülemäärast keskkonnamõju.

5.6. Servituudi vajadused

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele „Põhijoonis tehnoorkudega“.

5.7. Detailplaneeringu elluviimise kava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.
 - 4.1. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (100%).
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
 - 7.1. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.
 - 7.2. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (100%).
8. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
9. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

6. Detailplaneeringu menetlus

26.08.2024 – Eskiislahenduse esitamine.

29.08.2024 – Kiri nr 8-1/1706.

Taotluse esitamine.

10.09.2024 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon kiitis eskiislahenduse heaks.

25.11.2024 – Haldusleping nr 8-15/217-24.

03.12.2024 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 221.

Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneeringu koostamise algatamine

04.12.2024 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

04.12.2024 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

04.12.2024 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

02.09.2025 – kiri nr 8-1/1706-8.

Päästeameti kooskõlastus.

16.09.2025 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 342.

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

22.09.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade Kiili valla kodulehel.

26.09.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade maakonnalehes Harju Elu.

01.10.2025 – Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade vallalehes Kiili leht.

13.10.2025 kuni 31.10.2025 – Detailplaneeringu avalik väljapanek Kiili Vallavalitsuses.

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

Ettepanekuid/arvamusi detailplaneeringu lahendusele ei esitatud.

7. Detailplaneeringu kooskõlastajad ja koostöötegitajad

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri
1	Päästeameti Põhja päästekeskus	02.09.2025 nr 7.2-3.1/4948-1	Esitasite Päästeameti Põhja päästekeskusele 07.08.2025 kirjaga nr 8-1/1706-6 kooskõlastamiseks Kiili valla Luige aleviku Kuura tn 18 detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuura tn 18 (30401:001:0531) krundi hoonestusala muutmise. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Kuura tn 18 detailplaneeringu materjalid. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästekeskus
2	RMK Kinnisvaraosakond	21.03.2025 nr 3-1.1/2022/1813	Olete oma 12.03.2025 RMKle saadetud e-kirjaga palunud kooskõlastust Kuura tn 18 Luige detailplaneeringule. Planeeringualalt on kavandatud sadevee juhtimine riigimaa kinnistul Viimsi metskond 57 (30401:001:0179) asuvasse lohku. Antud kinnistu riigivara volitatud asutuseks on RMK. Tegu on kuiva liivapinnasega, kus sadevesi imendub pinnasesse efektiivselt. Lähtudes eelnevast kooskõlastab RMK detailplaneeringu täiendavate tingimusteta. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Jürgen Kusmin RMK Kinnisvaraosakond Planeeringute spetsialist jyrgen.kusmin@rmk.ee 505 3387

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt