

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 24.03.2026 korralduse nr 109 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneering (DP0353).

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu on koostanud Paabor Projekt OÜ (registrikood 14260182), töö nr DP-8-2024.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 25,04 ha.

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	Vaska	237704 m ²	30401:001:2481	Maatulundusmaa 100%
2	Pargi tänav T2	10117 m ²	30401:001:2586	Transpordimaa 100%
3	Lootuse tänav T1	3071 m ²	30401:001:2405	Transpordimaa 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				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

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 asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Geoloogilise baaskaardilt nähtub, et planeeringuala asub Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) alal (savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega). Lähim maavaravaru (Sausti turbamaardla) paikneb registri andmetel suuremas osas planeeringualast edela suunal, kuid väike osa maardlast ulatub ka planeeringulale. Lähim veekogu on ala läbiv Sähkari kraav, mille suublaks on alast ca 2 km kaugusel paiknev Väana jõgi. Kraav on käesoleval hetkel võssa kasvanud ja vajaks hooldust.

Planeeringualal kasvav kõrghaljastus (mets) jääb ala kesk- ja lõunapoolsesse ossa. Metsamaa on enamjaolt rohevõrgustiku alal. Greenafter OÜ on koostanud Kiili valla Kiili aleviku Vaska kinnistu metsaeraldise nr 7 ja nr 8 puistute seisundi hinnangu (töö nr 7/2023, 21.12.2023 – vt Lisade kaustas), milles on märgitud, et Vaska katastriüksusest elamute alaks kavandatud alal kasvab madalamate puude (lepad, remmelgad, haavad jt) hulgas suhteliselt kõrgekasvulisi (kuni 22 - 23 m) kuuski ja kaski. Kirde-edela suunalise maatüki kirdepoolne lagedam osa on suurel määral võsastunud ja kaetud kõrge rohttaimestikuga. Pargi tänava (kü Pargi tn T2, 230401:001:2586) lõpus paiknevad tee lähedal kaks võssakasvanud settetiiki ja mõned aastad tagasi rajatud koerte mänguplats. Settetiikide ja Pargi tänava vahel kasvab rohkesti invasiivset võõrliiki - kanada kuldvits (*Solidago canadensis*). Üldjoontes on Vaska katastriüksuse ilme kirdepoolsemas osas metsistunud ja korratu. Vaska katastriüksuse loodeala kohta Greenafter OÜ koostatud hinnangu põhjal on puistute seisund halb. Loodepoolses osas (2020. aasta metsmajanduskavas märgitud metsaeraldised nr 7 ja nr 8) esineb mitmeid erinevaid tüvemädanikku põhjustavaid puuseeni, samuti esinevad kuuse-kooreüraski kahjustused. Vananevad, haiged ja kahjustatud puud muutuvad varem või hiljem murdumisohtlikuks, ohustades hooneid, taristut, inimesi, sõidukeid, haljastust.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on piirkonnas põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Infosüsteemi kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Vahetus läheduses (Pärja katastriüksusel) asub vääriselupaik (VEP nr. 154072), millel asub haavik.

Detailplaneeringu alale kitsendusi põhjustavad objektid: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid; elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin); sideehitis maismaal (SIDE19000); Ojam(Saue) alajaam; Sähkari kraav; puurkaevu PRK0030443 hooldusala; ala edelapoolsele osale ulatub Sausti turbamaardla. Liitumisi Vaska katastriüksusel pole, kuid planeeringuala läbivad piirnevaid katastriüksuseid teenindavad tehnovõrgud.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Kinnistu aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pindala (m²)
Vaska	900001815	Tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant	
Vaska	900001816	Tuletõrje veevõtukoht,	

		sealhulgas hüdrant	
--	--	--------------------	--

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Maksimäe, Pargi, Vaska ja Lootuse tänavalt.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Utlatus	Seotud põhjustava objekti nähtus	kitsendusi
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd	AMKA.3x35+50	2 + 2 m	Elektriõhuliin alla 1 kV	
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Ojam:(Saue)	r = 2m	Alajaam	
3	Elektripaigaldise kaitsevöönd		1 + 1 m	Elektri madalpingekaabel	
4	Elektripaigaldise kaitsevöönd	AS-50	10 + 10 m	Elektriõhuliin (Keskpingeliin)	1-20 kV
5	Ühisveevärgitorustiku kaitsevöönd	STA214300	2 + 2 m	ühisveetorustik	
6	Ühiskanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd	VTABB214300	2 + 2 m	ühiskanalisatsioonitorustik	
7	Sideehitise kaitsevöönd	SIDE19000	1 + 1 m	Sidekaabel	
8	Kalda veekaitsevöönd	Sahkari kraav	1 m	peakraav	
9	Puurkaevu hooldusala	PRK0030443	r = 10 m	Maksimäe tn 12 puurkaev	
10	Maardla	Sausti turbamaardla	planeeringualal 9461.56 m ²	turbamaardla	

Tabel 4: Planeeringuala kitsendused

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Detailplaneeringu algatamisel seatud eesmärk

Detailplaneeringu algatamisel on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kiili alevis Vaska katastriüksuste (30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga määratakse lahendus Vaska katastriüksuse osale, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (ca 10 ha suurune ala Vaska katastriüksusest), ülejäänud ala suhtes detailplaneering lahendust ei määra ja säilib praegune olukord. Rohevõrgustiku vähendamine pole lubatud.

Detailplaneeringuga on kavas moodustada 5 ridaelamu krunti (krundi max suurus 6400 m²), 5 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m²), 17 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m²). Kokku kuni 47 elamuühikut. Lisaks planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade krundid. Lõplik detailplaneeringu lahendus leitakse detailplaneeringu menetluse käigus, muu hulgas koostöös avalikkusega. Ridaelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ridaelamu kõrgusega kuni 9,0 m (abihooned pole lubatud), maksimaalne korterite arv ühes ridaelamus on 4 ning ridaelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 800 m²/korter. Ridaelamute puhul arvestada minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni

kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m². Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m². Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaad (% arvestatakse alast millele moodustatakse täpsem lahendus). Transpordimaa kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed min laius peab olema 16,0 m (planeeritavate sõiduteede katete min laius 5 m ja kõnniteede katete min laius 2 m).

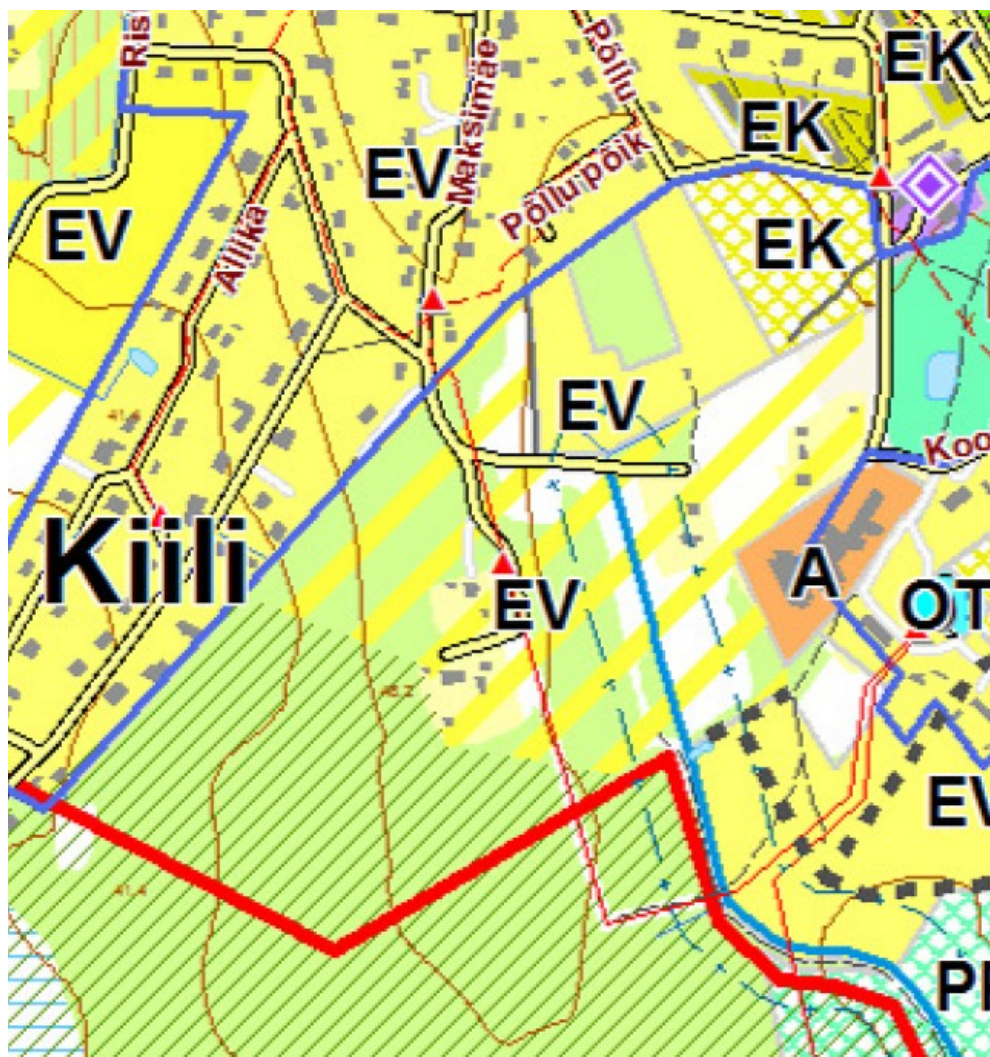
Planeeringu elluviimise käigus tuleb lisaks välja ehitada ka Lootuse tänav T1 katastriüksusele (30401:001:2405) planeeritud kõnnitee alates lasteaia jalgväravast kuni Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 katastriüksuseni (30401:001:1383). Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Kiili alevis Vaska maaüksuse 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.



Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaska katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

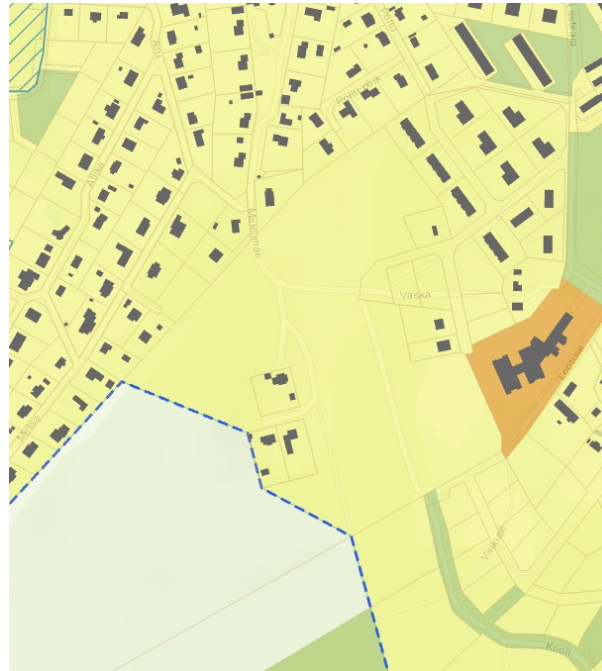
Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa;
- 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 võrkaiaid 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 Vaska katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus koostatava Kiili valla üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.



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 hoolekandenasutuse-, 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.
- Hoolekandenasutuse-, 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 äriavaldamise, 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.
- 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 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. 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.

6. Detailplaneeringuga kavandatu

6.1. Planeeritava ala kruntimine

Detailplaneeringuga on moodustatud 36 krunti (sh ka ümberkrunditav Pargi tänav T2 katastriüksus). Planeeringuala kruntide moodustamisel on aluseks võetud üldplaneeringus toodud kruntide soovituslikud suurused. Kruntide kasutamise sihtotstarvete määramisel on arvestatud üldplaneeringu juhtotstarvet ja lähipiirkonnas asuvate hoonete kasutamise otstarbeid.

Kokku on moodustatud kolm erinevat piirkonda:

1. planeeringuala põhja- ja kirdenurka on kavandatud 5 elumumaa krunti millel on ridaelamu maa kasutamise sihtotstarve. Krundid sobituvad oma mahult ja ehitusõigusest naabruses olevate ridaelamutega hoonestatud katastriüksustega.
2. planeeringualal täpsema lahenduse saanud ala keskele ja lääneosasse on kavandatud 15 krunti, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud on üksikelamu maa. Krundid

sobituvad sellesse asukohta naabruses asuvate üksikelamute läheduse tõttu. Kruntide pindalade määramisel on läänepoolseimas osas arvesse võetud läheduses asuva Metsa tänava katastriüksuste suuruseid, mis jäävad 1563 - 2462 m² vahemikku. Nii mõjuvad krundid olemasolevas keskkonnas loomulikuna (vt joonis 2) ning erinevate pindaladega kruntide planeerimine vähendab võimalikku segregatsiooni.

- planeeringualal täpsema lahenduse saanud ala kagunurgas asub Kiili lasteaed, mis soovituslikult tuleb eraldada elamumaadest kaitsehaljastusega (Pos 31). Sinna piirkonda on planeeritud kokku 7 krunti, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud kaksikelamu maa.

Transpordimaade planeerimisel on eesmärk olnud olemasolevate avalike teede sidumine omavahel. Sõiduteed on planeeritud suures osas olemasolevate pinnas- ja kruusatee asukohtadesse, sest need näitavad selgelt kust-kuhu liikumine planeeringualal toimub realselt. Planeeringuga ühendatakse Pargi tänav ja Maksimäe tänav. Lisaks luuakse läbipääs Pargi tänavalt põhja-lõuna suunaliselt läbi planeeringuala ka Lootuse ja Allikmetsa tänavale. Juurdepääsuks lääne osasse planeeritud üksikelamu maa kruntidele on planeeritud sõidutee, mis tagaks ringliikluse. Tupiktänavaid on planeeritud vaid kruntideni, millel on ridaelamu maa sihtotstarve, sest kruntide kavandamisel on soovitud jälgida Põllu tänaval asuvate olemasolevate ridaelamute asetust.

Üldkasutatavad maad on kavandatud mitmesse erinevasse kohta, mitte ühe krundina, sest see võimaldab aladele erinevaid kasutusi määrata ja kasutajatel hajuda vastavalt. Üldkasutatavad alad jäävad suures osas peamiste liikumisteede lähedusse. Igas üldkasutatava krundi asukohas on oma eesmärk, näiteks Pos 30 asukoht on valitud sealse esteetilise olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil, Pos 31 täidab kaitsehaljastuse rolli lasteaia ja planeeritud elamumaade vahel, Pos 28 on üldplaneeringu järgne üldkasutatava maa asukoht ning Pos 29 puhul on Sakhari kraavi näol võimalik luua eriilmeline haljasala ning samuti on see puhvriks olemasolevate elamute ja planeeritud elamute vahel ning vähendab planeeritud sõiduteest tulenevaid võimalikke negatiivseid mõjusid.

Planeeritud krundijaotus ja kruntide ehitusõigus on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel tabelis 1. Planeeritud kruntide moodustamise andmed ja lähiaadresside ettepanekud on kajastatud joonisel 6. Seoses uute tänavate planeerimisega muutuvad ka olemasolevate Maksimäe tn 12, Maksimäe tn 14a ja Maksimäe tn 16 katastriüksuste juurdepääsud ja seega ka lähiaadressid vastavalt joonisel 6 näidatule.

6.2. Hoonestuskava

Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud hoonete tuleohutuskujadega, sõiduteedega, kruntidele juurdepääsude ja parkimisalade võimalike asukohtadega, kaitsehaljastuse rajamise vajadusega, ilmakaartega jms.

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1 - Pos 27 määratud hoonestusalad, mille asukohad on näidatud joonisel 4. Hoonestusala on määratud üldiselt krundi piirist 4 m kaugusele, sõiduteega piirnevatel krundi piiridel on hoonestusala kaugus üldiselt 6 m. Üksikelamu maa kruntidel Pos 19- Pos 21 on määratud kohustuslik kõrghaljastuse ala (kaitsehaljastus) ja seal on ühest krundi küljest hoonestusala vastavalt 10 m. Krundil Pos 17 on hoonestusala ühest krundi küljest määratud 8 m Maksimäe tn 12 olemasoleva hoonestuse asukoha ja nõutud tuleohutuskuja tõttu. Samal põhjusel on ka krundil Pos 15 Maksimäe tn 12 poolses osas hoonestusala 5 m kaugusel.

Kruntidel Pos 23 – Pos 27 on hoonestusalade paiknemine tulenevalt kruntide kujust määratud erinevalt, vt joonis 4.

Planeeringualal hoonestusalast välja jäävale osale on lubatud rajada vaid juurdepääsuteid, parklaid, haljastust ja tehnovõrke vastavalt planeeringus toodule. Kruntidel Pos 4 ja Pos 5 ei ole lubatud hoonestusalast välja jääval rohevõrgutikus osal hooneid, rajatisi ega piirdeid. Kui koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamise järgselt rohevõrgustiku asukoht muutub siis on lubatud Pos 5 krundil rajada abihooneid, rajatisi ja piirdeid ka krundi lõunaosasse, sh tuleb jälgida, et hooned ei asuks krundi piirile lähemal kui 4 m. Joonisel 4 näidatud planeeritud juurdepääsud ning mahasõidud ja joonisel 5 näidatud tehnovõrkude asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis.

Kruntidele on määratud ehitusõigused vastavalt Kiili valla üldplaneeringus toodud nõuetele. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4, millel krundi ehitusõigus on kajastatud tabelis 1 ja ehitusõiguse akendes.

6.3. Arhitektuurinõuded

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja Kiili vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimusi detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Kuna naabruskonna hoonestus on väga erinevate kaldkatustega, siis tasakaalustamiseks suhteliselt eklektilist katusemaastiku, on planeeritud hooned lubatud analoogselt naabruse kavandatud uuema hoonestusega 0 - 30° katusekalletega.

Tervikliku hoonetegrupi kavandamise eesmärgi peavad püstitatavad ridaelamud olema sarnase arhitektuurikeele ja vormiga ning nende asetus peab olema paralleelne olemasolevate Põllu tn 10 – 14 ridaelamutega.

Hoonete projekteerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning -elemente. Tervikliku hoonetegrupi kavandamise eesmärgi peavad püstitatavad ridaelamud olema sarnase arhitektuurikeele ja vormiga.

Hoonete välisviimistluses kasutada krohvi, looduslikku kivi, tellist, puitlaudist, betooni, klaasi. Eelistada omadustelt kauakestvaid väärikaid materjale. Fassaadide värvitoonid peavad olema looduslähedased (pastelsed, sooja koloriidiga). Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad. Keelatud on kasutada välisviimistluses ümarpalki, profiilplekki ja plastikut.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni

20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid 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 temale seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Piirded

Lubatud on rajada elamukruntide teepoolsele osale piireid kõrgusega kui 1,4 meetrit, mis peavad olema osaliselt läbipaistvad puit-piirdeaiaid. Piirded võib rajada krundi piirile, va kruntidel Pos 1, Pos 2 ja Pos 3, kus on piirdeaedade rajamine lubatud teepoolses küljes minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada Sahkari kraavi hooldus. Elamukruntide omavahelistel piiridel võivad olla piirdeaiaid (lubatud on ka metall-võrkpiirded) kõrgusega kuni 1,6 m. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Planeeritud elamukruntide piiretes võib kasutada kivist elemente (lühikesed müürilõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müürilõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müürilõigud) ja haljaspiiret. Soovituslikult võrkpiire „peita“ dekoratiivhekki.

Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete ja müüritiste rajamine. Lisaks on keelatud kruntidel Pos 4 ja Pos 5 piirete rajamine rohevõrgustiku alal. Kui koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamisel rohevõrgustiku asukoht muutub, siis on lubatud ka kruntidel Pos 4 ja Pos 5 piirdeaedade rajamine krundi lõunaosas.

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 kasvuhoone rajatiste hulka. Krundile võib rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele

- Päikesepaneele 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 soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt 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 esteetilisest 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.

6.4. Avaliku ruumi nõuded

Detailplaneeringus on moodustatud neli üldkasutatava maa ja viis transpordimaa sihtotstarbega krunti, mis määratakse avalikku kasutusse, st need krundid võõrandatakse Kiili vallale.

Üldkasutatavad krundid Pos nr 28, Pos nr 29, Pos 30 ja Pos 31 on kavandatud korrastatud looduslike rohealadena. Üldkasutatavatele aladele on võimalik paigaldada erinevaid rekratsioonivahendeid, rajada mänguväljakuid ja muid puhkekohti. Kõikidele üldkasutatavatele aladele on vajalik koostada maastikuarhitektuurne lahendus kus näidatakse ära erinevate objektide asukohad ja vajadusel likvideeritavad puud. Maastikuarhitektuurne lahendus peab hõlmama ka transpordimaa ja nendega piirnevate kruntide mitte hoonestatavat ala. Puude likvideerimise vajaduse määrab maastikuarhitekt projekti käigus, milleks on vajalik enne projekteerimist teostada puistu dendroloogiline hindamine. Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud juhend, milles esitatakse nõuded ja suunised avaliku ruumi kavandamisel. Juhendis ei määrata konkreetseid haljastuse, elementide/tsoonide ja inventari asukohti, sest enne projekteerimist on tarvis teostada ajakohane dendroloogiline inventeerimine, mille alusel leitakse erinevatele elementidele (teed, pingid, puhkealad, mängualad jne) sobivaimad asukohad. Maastikuarhitektuurses projektis peab silmas pidama, et hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist ning toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ja seeläbi aitab vältida segregatsiooni.

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

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid, miljööalasid ega väärtuslikke maastikke. Üldplaneeringuga ei ole piirkonda määratud ilusaid vaatekohtasid ega vaatesuundasid mida kavandatav tegevus võiks rikkuda. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamute rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas asutusstruktuuri paiknemisega (asub hoonestatud piirkonna kõrval) ja üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooniga, mis omakorda suunab asustusstruktuuri. Planeeringuala kasutusele võtmiseks muudab tänavapildi esteetilisemaks ja ala korrastatakse. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt. Samuti ei kaasne planeeritud ehitiste rajamisega negatiivset mõju piirkonnale omastele tavadele. Traditsiooniline elulaad on peale kavandatu elluviimist võimalik. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et eluhoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Lisaks korrastatakse ümbrus ja suureneb turvalisus. Samuti suureneb ka elukeskkonna kvaliteet. Planeeritud liikluslahendus on erinevatele gruppidele hästi ligipääsetav ja arvestab erinevate gruppide vajadustega. Tagatud on võrdsed võimalused ja linnalises keskkonnas on rakendatud nt 8-80 printsiipi. Lahendus väldib segregatsioonist soodustamist luues erinevaid elulaade võimaldavaid elukeskkondi.

Lisaks avalike haljasalade näol (4 tk) on tegemist Kiili alevi lisanduva kvaliteetse avaliku ruumiga mida saavad kasutada kõik piirkonna elanikud, mitte vaid planeeringualale elama asuvad isikud. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Liikluskoormus küll suureneb detailplaneeringu realiseerumise järgselt kuid samas luuakse uued ühendused Maksimäe, Pargi ja Lootuse tänavate vahel millega suurenev liikluskoormust on võimalik hajutada. Mõju on ka kohaliku omavalitsuse seadusejärgsete ülesannete täitmisel kuna võib tuua kaasa tulevikus kiiremini vajaduse lisanduva lasteaiarühma rajamiseks. Areng on jätkuv olemasolevale ning planeeringuga täidetakse puuduv osa Kiili alevikust.

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

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud peatükis 9 toodud elluviimise kokkulepete tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute tänapäevaste ja väga atraktiivsete elukohtade loomisele. Positiivne mõju avaldub kavandatava arenduse elluviimisel tuues piirkonda täiendavaid teenuse pakkujaid ja tarbijaid. Detailplaneering on planeeritud ellu viia etapiti seega ei ole alust eeldada negatiivse mõjuna, et Kiili valla rahvaarv suureneb ühe korraga väga suures osas ning, et see tooks kaasa ootamatud rahalised kohustused omavalitsusele - näiteks uue lasteaiarühma või klassi loomise näol. Pikemas perspektiivis kaasneb majanduslik mõju kohalikele omavalitsusele teehoolduse näol. Kavandatu elluviimine on üldjoontes majanduslikult otstarbekas kuna asub olemasolevate elamualade vahel ning piirneb kahest suunast olemasolevate avalike teedega. Tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste järgi on tehnovõrkude lahendus tehnilis-majanduslikult teostatav. Peatükis 9 toodud ja Kiili valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sõlmitava rajatiste väljaehitamise lepinguga sõlmitud planeeringu elluviimisega seotud kokkulepped on osapooltele jõukohased. Positiivsena saab veel välja tuua, et moodustatakse 49 uut elamuühikut ja majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele tuntav samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala asukoht on Kiili alevi keskses kus keskkond on inimtegevuse poolt juba mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Vaska katastriüksuse detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks võivad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehnoseadmed, nt ventilatsioonagregaadi välisosa vms. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist. Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite)

tuledest. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke.

6.6. Servituudi vajadused

Tasuline ja tähtjatu isiklik kasutusõigus veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike ja nende teenindamiseks vajaliku sidevarustuse kaabli ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks on sõlmitud Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (6.02.2015 asjaõigusleping).

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on väljaspool Vaska maaüksuse detailplaneeringuala vajalik seada servituudid (isiklikud kasutusõigused) järgmiselt:

- Maksimäe T1 (30401:001:0384) katastriüksusele planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- Lootuse tn 4 (30401:001:2406) katastriüksusele planeeritud jalgteele (laius 2m) ja tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses kohaliku omavalitsuse kasuks.

Planeeringualal on vajalik seada servituudid või isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude haldajate kasuks. Lisaks on vajalik seada teeservituut krundile Pos 23 krundi Pos 24 kasuks. Servituutide vajadused on välja toodud joonisel 4 asuvas tabelis 1.

6.7. 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 seadustele, määrustele, projekteerimismõistetele ja standarditele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks.
4. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks. Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid tehnovõrkude toimivaid ühendusi ei tohi likvideerida enne, kui uus ühendus on rajatud ja saanud kasutusloa.
 - 4.1 Vajalik eesvoolu korrastus kuni riikliku eesvooluni (või toimiva kraavini) tehakse kooskõlas Maaparandusseaduse ja selle rakendusaktidega koos muude tehnovõrkude väljaehitamiseks. Vajaminevate hooldustööde teostamiseks tuleb seada maaomanikega vajalikud kokkulepped. Huvitatud isik on kohustatud teavitama kolmanda isikut (kinnistuomanikke) korrastamistööde teostamisest ja küsima selleks luba. Kui kolmas isik keeldub või ei anna nõusolekut kolme kuu jooksul

pärast arendaja pöördumist, loetakse, et arendaja on oma kohustuse täitnud, ning ta vabaneb töö teostamise kohustusest selle isiku omandis oleva maa-alal.

Korrastamise all peetakse silmas võsa ja kraavi kukkunud puude eemaldamist kohtades kus on see vajalik. Metsa tänav T4 ja Metsa tn 25 katastriüksuse piires on kraavi kaldad rohtunud ja vajalik on nõlvade niitmine. Sademevee ja drenaažisüsteemide hooldus tuleb detailplaneeringust huvitatud isiku poolt tagada kuni piirkonnas toimuvad ehitustegevused.

5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja üldkasutatavate alade ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud (100%):
 - 7.1 avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne);
 - 7.2 uus kuivendussüsteem ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva drenaažisüsteemi toimimine;
 - 7.3 Pos 1 kuni 4 ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et valmis on ehitatud Lootuse tänav T1 katastriüksusele (30401:001:2405) planeeritud kõnnitee alates lasteaia jalgvärvast kuni Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 katastriüksuseni (30401:001:1383).
 - 7.4 Sõlmitud liitumisleping kohaliku vee-ettevõtjaga
8. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
9. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:

 - 9.1 on väljastatud kasutusload neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
 - 9.2 üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
 - 9.3 avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis

Detailplaneeringu elluviimine mitmeetapiliselt

Kehtivad samad nõuded mis peatükis 8.1.1, 8.1.2 ja 8.1.3 kuid väiksemate maa-alade kohta. Etapiti rajamine on majanduslikult mõistlik ning sel juhul ei ole tarvis ka rajada koheselt teid ja tehnovõrke, mis mitte kedagi veel ei teeninda ning mida ei kasutata.

7. Detailplaneeringu menetlus

24.04.2020 – Kiri nr 8-1/575.

Eskiislahenduse esitamine.

12.05.2020 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Antud juhul tuleb teha eskiisis muudatusi, et saaksime minna edasi algatamisega. Kõige lihtsam on vast kui tulete minu vastuvõtule ja saame arutada kuidas ja mida lahenduses muuta. Näiteks teede osas mitte

kasutada tupiktänavaid ja pikkemad sirged lühendada kurvidega liikluse rahustamise eesmärgil, lisada rohealasid hoonestuse vahele jne.

E-kirjavahetus.

20.05.2020 – Kohtumine vallavalitsuses.

E-kirjavahetus.

04.06.2020 – Kohtumine vallavalitsuses.

E-kirjavahetus.

11.06.2020 – Kohtumine vallavalitsuses.

E-kirjavahetus.

25.07.2021 – Algamise taotlus, 8-1/575-1.

17.08.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

26.07.2021 esitasite avalduse nr 8-1/575-1 Vaska kinnistule detailplaneeringu algamiseks. Teie poolt esitatud eskiislahenduse vaatas läbi Kiili Vallavalitsuse projektikomisjon ja esitas omapoolsed tähelepanekud.

30.08.2021 – Kiri nr 8-1/575-2.

Eskiislahenduse esitamine.

E-kirjavahetus.

15.09.2021 – Kohtumine vallavalitsuses.

E-kirjavahetus.

21.09.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon arutas nimetatud punkte ja märkis järgmist. Teemaa laius peab olema vähemalt 16m, et mahutada ära planeeritav sõidutee, kergliiklustee, vajalikud trassid ja kõrghaljastus. Tupiktänavate lõpud planeerida ringiga. Eeskujuks võtta linnatänavate standard joonis 4.6 parempoolne ülemine lahendus. Vaska tn pole vaja pikendada Lootuse tänavani. Planeerida haljastus olemasoleva lasteaia ja planeeritavate uute elamute vahele.

16.11.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Saata antud eskiis keskkonna- ja planeerimiskomisjonile arutamiseks.

08.12.2021 – Kiili Vallavolikogu Keskkonna- ja planeerimiskomisjoni koosolek.

Ettepanekutena lisas komisjon maastikuarhitekti kaasamise, teede võrgustiku väljaehituse Vaska tn – Lootuse tn vaheline munitsipaaltee lõik, planeeritud ridamajade (ÜP roheline ala) asemele planeerida pigem roheline tsoon või üksikelamud. Arutelu toimus vabas vestlusevormis. Otsuseid vastu ei võetud

E-kirjavahetus.

04.01.2022 – Kiri nr 8-1/575-3.

Eskiislahenduse esitamine.

E-kirjavahetus.

09.03.2022 – Kiri nr 8-1/575-4.

Eskiislahenduse esitamine.

09.03.2022 – Kiri nr 8-1/575-5.

Huvitatud isiku esindaja kiri Vaska kinnistu detailplaneeringu algamisega seoses palutakse anda esimesel võimalusel teada võimalik kohtumise aeg.

11.04.2022 – Kiri nr 8-1/575-6.

Huvitatud isiku esindaja kiri Vaska kinnistu detailplaneeringu menetluse käigust ning põhjaveevarudest Kiili vallas.

E-kirjavahetus.

11.05.2022 – Kiili Vallavolikogu Keskkonna- ja planeerimiskomisjoni koosolek.

Komisjoni ettepanek: Planeeringu rajamise ajal Lootuse tn väljaehitamine kõnniteena.

06.07.2022 – Kiri nr 8-1/575-7.

Seisukoha küsimine KSH eelhinnangule Terviseametist

06.07.2022 – Kiri nr 8-1/575-8.

Seisukoha küsimine KSH eelhinnangule Keskkonnaametist

15.07.2022 – Kiri nr 8-1/575-9

Keskkonnaameti seisukoht, Vaska maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise vajalikkuse kohta

05.08.2022 – Kiri nr 8-1/575-10

Terviseameti seisukoht, Vaska maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta

05.01.2023 – Haldusleping nr 8-15/107.

18.01.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 10.

Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine

19.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

19.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

19.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade vallalehes Kiili Leht.

20.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

20.01.2023 – Kiri nr 8-1/575-11.

R.K. arvamus detailplaneeringu algatamisele/lahendusele

20.01.2023 – Kiri nr 8-1/575-12.

A.O. arvamus detailplaneeringu algatamisele/lahendusele

22.01.2023 – Kiri nr 8-1/575-13.

M.S. arvamus detailplaneeringu algatamisele/lahendusele

19.06.2023 – Kiri nr 8-1/575-14.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade puudutatud isikutele.

02.08.2023 – Kiri nr 8-1/575-16.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade puudutatud isikutele.

22.06.2023 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade maakonnalehes Harju Elu.

01.07.2023 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade vallalehes Kiili Leht.

10.08.2023 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade valla kodulehel.

10.07.2023 kuni 10.08.2023 – Detailplaneeringu avalik väljapanek Kiili Vallavalitsuses.

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

Ettepanekuid/arvamusi detailplaneeringu lahendusele esitati 3 ettepanekut.

31.08.2023 – Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse koosolek

10.11.2025 – Kiri nr 8-1/575-33.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade puudutatud isikutele.

12.11.2025 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade valla kodulehel.

21.11.2025 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade maakonnalehes Harju Elu.

01.12.2025 – Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade vallalehes Kiili Leht.

01.12.2025 kuni 31.12.2025 – Detailplaneeringu avalik väljapanek Kiili Vallavalitsuses.

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

Ettepanekuid/arvamusi detailplaneeringu lahendusele esitati 3 ettepanekut.

04.02.2026 – Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse koosolek

11.02.2026 – Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse koosolek

03.11.2025 – Kiri nr 8-1/575-30.

Päästeameti kooskõlastuse küsimine.

03.11.2025 – Kiri nr 8-1/575-31.

MARU kooskõlastuse küsimine.

10.11.2025 – Kiri nr 8-1/575-33.

Terviseameti kooskõlastuse küsimine.

21.11.2025 – Kiri nr 8-1/575-34.

MARU kooskõlastus.

05.12.2025 – Kiri nr 8-1/575-35.

Päästeameti kooskõlastus.

10.12.2025 – Kiri nr 8-1/575-38.

Terviseameti kooskõlastus.

8. Detailplaneeringu kooskõlastajad ja koostöötegitajad

Detailplaneeringu on kooskõlastanud järgnevad asutused ja isikud:

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri
1	Päästeameti Põhja päästkeskus	05.12.2025 nr 7.2-3.1/6807-2	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 07.11.2025 kirjaga nr 8-1/575-30 kooskõlastamiseks Kiili valla Kiili alevi Vaska maaüksuse detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kiili alevi Vaska katastriüksuse (30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga on kavas moodustada 5 ridaelamu krunti, 5 paariselamu krunti ja 17 üksikelamu krunti. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Vaska maaüksuse detailplaneeringu materjalid. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller Ohutusjärelvalve büroo Põhja päästkeskus
2	Maa- ja Ruumiamet	21.11.2025 nr 6-3/25/16918-2	Edastasite 7.11.2025 kirjaga nr 8-1/575-31 Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks Kiili alevi Vaska maaüksuse detailplaneeringu (Paabor Projekt OÜ töö nr DP-8-2024). Planeering on algatatud Kiili Vallavalitsuse 18.01.2023 korraldusega nr 10. Detailplaneeringu algatamisel on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kiili alevi Vaska katastriüksuse (tunnus 30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga määratakse lahendus Vaska katastriüksuse osale, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (ca 10 ha suurune ala Vaska katastriüksusest), ülejäänud ala suhtes detailplaneering lahendust ei määra ja säilib praegune olukord. Rohevõrgustiku vähendamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on kavas moodustada kokku kuni 47 elamuühikut. Planeeringuala piirneb riigi omandis olevate Lootuse tn 9 (tunnus 30401:001:2374), Lootuse tn 3 (tunnus 30401:001:1943) ja Aasu turbatootmisala (tunnus 30401:001:0620) kinnisasjadega, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Planeeringulahenduses ei ole kirjeldatud loetletud kinnisasjade kitsendamist. Planeeringualal ei paikne maaparandussüsteemi ehitisi. Sademevesi juhatakse Sakhari kraavist maaparandussüsteemi ehitise Sakhari (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020160/002) eesvoolu. Maa- ja Ruumiamet nõustub Vaska maaüksuse detailplaneeringu (Paabor Projekt OÜ töö nr DP-8-2024) lahendusega. Riigikogu on 19.11.2024 vastu võtnud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse (Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks), millega kõiki seniseid Maa-ameti geoloogia valdkonna ülesandeid täidab alates

			01.01.2025 Eesti Geoloogiateenistus. Juhul kui planeeringulahendus eeldab maardla osas kooskõlastamist, tuleb maardla osas kooskõlastuse saamiseks pöörduda Eesti Geoloogiateenistuse poole. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kadri Tani peaspetsialist Riigimaa strateegia osakond Kadri Tani 5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee Taivo Toms 5349 8686 taivo.toms@maaruum.ee
3	Terviseamet	17.12.2025 nr 9.3-2/25/4266-7	Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja 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 kooskõlastamiseks Kiili alevis asuva Vaska maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Vaska katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Kiili alevi edela alal. Detailplaneeringuala lähipiirkond on polüfunktsionaalne ala, kus paikneb mitu ühiskondlikku objekti (Kiili Gümnaasium, Kiili Lasteaed, Kiili park ja staadion) ja erinevaid elamuid (korterelamud, ridaelamud, kahe korteriga elamud, üksikelamud). Edelasuunda jääb suurem metsaala ja Sausti maardla. Detailplaneeringu algatamisel on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kiili alevis Vaska katastriüksuste (30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga määratakse lahendus Vaska katastriüksuse osale, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (ca 10 ha suurune ala Vaska katastriüksusest), ülejäänud ala suhtes detailplaneering lahendust ei määra ja säilib praegune olukord. Rohevõrgustiku vähendamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on kavas moodustada 5 ridaelamu krunti (krundi max suurus 6400 m²), 5 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m²), 17 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m²). Kokku kuni 47 elamuühikut. Lisaks planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade krundid. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaad. Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaska katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks põhjapoolses osas elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala. Juhtfunktsiooni järgi on lubatud planeerida alale ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud. Lõuna poolsesse osasse on määratud rohevõrgustiku ala ja sellele alal detailplaneeringuga hoonestamist ette ei nähta. Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus esitatud nõuetega ja detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev: ⌚ Vaska katastriüksuse detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks võivad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehnoseadmed, nt ventilatsioonagregaadi välisosa vms. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist. Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke. ⌚ Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel, madalpinge elektri õhuliin ja keskpinge õhuliin. Keskpinge õhuliin on lähiajal likvideeritav projekti "Kiili alevi elektrivõrgu üleviimine nimipingele 20kV II etapp Kiili alev ja Lähtse küla, Kiili vald, Harju maakond. IP5329. Tööprojekt" alusel, mille alusel rajatakse planeeringuala läbivad elektri keskpingekaablid.

			Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (20.02.2023 nr 439964). Orienteeruvad planeeritud elektriliinide asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 5. ⌚ Krundisistest elektriliinide konkreetseid asukohad määratakse projekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. ⌚ Detailplaneeringu ala toiteks on planeeritud uus komplektalajaam, sh alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada. Alajaama asukohaks on planeeritud Pos 30, mis on planeeritava sõidutee läheduses ja seega selle teenindamiseks sobivas asukohas, sh ööpäevaringne vaba juurdepääs on tagatud. Komplektalajaamale seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega IP5329 projekti mahus paigaldatavasse keskpinge maakaablist KPL17818. Planeeritavast komplektalajaamast võimaldatakse toide uutele objektidele eraldi fiidritena 0,4kV maakaabelliinides. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele ühe- ja kahekojalised 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. ⌚ Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase ja õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ning vibratsiooni suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt suhteliselt väikesed. ⌚ Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus, 2020) kohaselt kuulub Kiili vald tervikuna kõrge radooniriskiga omavalitsuste hulka, kus on vähemalt 10% mõõtmispunktides radoonisisaldus suurem kui 75 kBq/m³. Kuivõrd radoonisisaldus ruumide siseõhus tekitab teatavaid terviseriske (sh teatavate vähivormide sagedasem esinemine), tehakse sellistel aladel elamute kavandamisel kas igakordselt radoonitaseme mõõtmised, mille tulemuste põhjal määratakse vajalikud radoonikaitsemeetmed, või rakendatakse elamute projekteerimisel radoonikaitsemeetmeid juba ennetavalt. Teine võimalus on tellida iga eluhoone puhul radoonitaseme mõõtmised ja seejärel rakendada radoonikaitsemeetmeid, kui see on vajalik, st eluhoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. ⌚ Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Liikluskooormus küll suureneb detailplaneeringu realiseerumise järgselt kuid samas luuakse uued ühendused Maksimäe, Pargi ja Lootuse tänavate vahel millega suurenev liikluskooormust on võimalik hajutada. ⌚ Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud sõidu- ja jalgtee äärde. Välisvalgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke. Amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale: ⌚ 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 meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Detailplaneeringu ala kõrval asub Aasu turbatootmisala. Enne planeeringu realiseerumist tuleks veenduda, et sealt levivad müratasemed ei ületaks lubatud piirnorme. ⌚ 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. ⌚ 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.“ ⌚ Amet juhhib tähelepanu, et 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 tööpäeval kell 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. ⌚ Planeeritavate elektriliinide asukoha valikul arvestada kavandatavate elamualadega ning elektriline (sh kaitsevöönd) nendele mitte kavandada. ⌚ 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. ⌚ Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määramises nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Karmen Pöld vaneminspektor (keskkonnatervis) Põhja regionaalosakond Karmen Pöld 54840193 karmen.pold@terviseamet.ee

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt