

# Sausti küla Sausti tee 53 detailplaneering (DP0383)

## SELETUSKIRI



Maa-amet\_kaldaerofoto\_ID5770481\_2022-04-2

ASUKOHT	Sausti tee 53 ja Sausti tee 53/1, Sausti küla, Kiili vald, Harjumaa
DP KOOSTAJA	Nimi: T-ÄÄREVISIOON OÜ registrikood 17147351 Aadress: Madala 5-1, Tallinn 10311 Pr.juht: Lea Teeääre Arhitekt tase: Lea Teeääre, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (E003169) E-mail: leateeaare@gmail.com Tel: +372 5205932
TÖÖ NR	DP20251
HUVITATUD ISIK	Nimi: Aet Hooper Aadress: aethooper@gmail.com Esindaja: Indrek Luuk E-mail: indrek@builcon.ee Tel: +372 5201256
KOOSTATUD	2025

## Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.1. Kehtivad õigusaktid.....	4
1.2. Arengukavad ja -strateegiad .....	4
1.3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud.....	4
1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid.....	4
1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused .....	4
1.6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid .....	4
1.7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused.....	4
1.8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt.....	5
1.9. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud) .....	5
1.10. Eesti standardid .....	5
2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus (joonised DP-2 JA DP-3) .....	5
2.1 Planeeritaval alal asuvad seadusejärgsed kitsendused.....	5
2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus (joonis DP-2) .....	6
Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) ja naaber katastriüksused .....	8
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avalik ruum (joonis DP-3).....	8
4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	9
4.1 Planeeringu eesmärk algatamisel.....	9
4.2 Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule .....	9
5. Planeeringuala lahendus (joonis DP-4) .....	12
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	12
5.2. Planeeringuala krundijaotus .....	12
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted .....	12
5.4. Krundi ehitusõigus (joonis DP-4) .....	12
5.5. Arhitektuurse lahenduses hindamine (joonis DP-4 ja illustratsioonid).....	13
5.5.1 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded (joonis DP-4 ja illustratsioonid) .....	13
5.6. Avaliku ruumi nõuded .....	14
5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded .....	14
5.9. Tänavaruum (joonis DP-4).....	15

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad (joonis DP-4) .....	16
5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	16
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed (Joonis DP-2) .....	17
5. 13. Kaitsealused objektid, ja muinsukaitsealused objektid .....	17
5.14. Keskkonnatingimused.....	17
5.15. Tuleohutuse tagamine (joonis DP-1) .....	18
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
7. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale .....	18
8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused .....	19
9. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel.....	20
11. Jooniste ja lisade nimekiri.....	20

## 1. Detailplaneeringu koostamise alused

### 1.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (PlanS)
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend (09.09.2025)
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

### 1.2. Arengukavad ja -strateegiad

- Kiili Valla arengukava 2023-2030
- Kiili valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 2013)
- Kiili valla koostatav üldplaneering (algatatud 2018)

### 1.3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Planeeritaval maa-ala puuduvad kehtestatud detailplaneeringud

1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid  
Suvemaja (EHR kood 121328492) Haldusakt nr. 2112994/00058 (Antud) 12.01.2021

### 1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

Planeeritud maa-alal asuvatele hoonetele ei ole väljastatud projekteerimistingimusi.

### 1.6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Krundi biopuhasti (EHR kood 221471972) Kasutusteatis nr. 2411301/08734 (Lubatud/Teavitatud) 17.09.2024

Saun (EHR kood 120304573) Ehitusteatis nr. 2011201/21273 (Lubatud/Teavitatud) 23.12.2020

Garaaž (EHR kood 121345535) Ehitusteatis nr. 2011201/21273 (Lubatud/Teavitatud) 23.12.2020

Soojuspuuraugud (EHR kood 221432543) Ehitusluba nr. 2312271/05435 (Antud) 04.07.2023

Puurkaev (EHR kood 221435290) Ehitusluba nr. 2312271/06819 (Antud) 22.08.2023

### 1.7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

Transpordiameti 14.07.2025 kiri nr 7.2-2/25/10394-2 “Seisukohtade väljastamine Sausti tee 53 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks”

1.8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.9. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

Geodeetiline alusplaan: G.E.O Grupp OÜ, 16.05.2025 töö nr G25005

Geodeesia 24 OÜ töö nr 3600-20, 16.02.2020

1.10. Eesti standardid

EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus

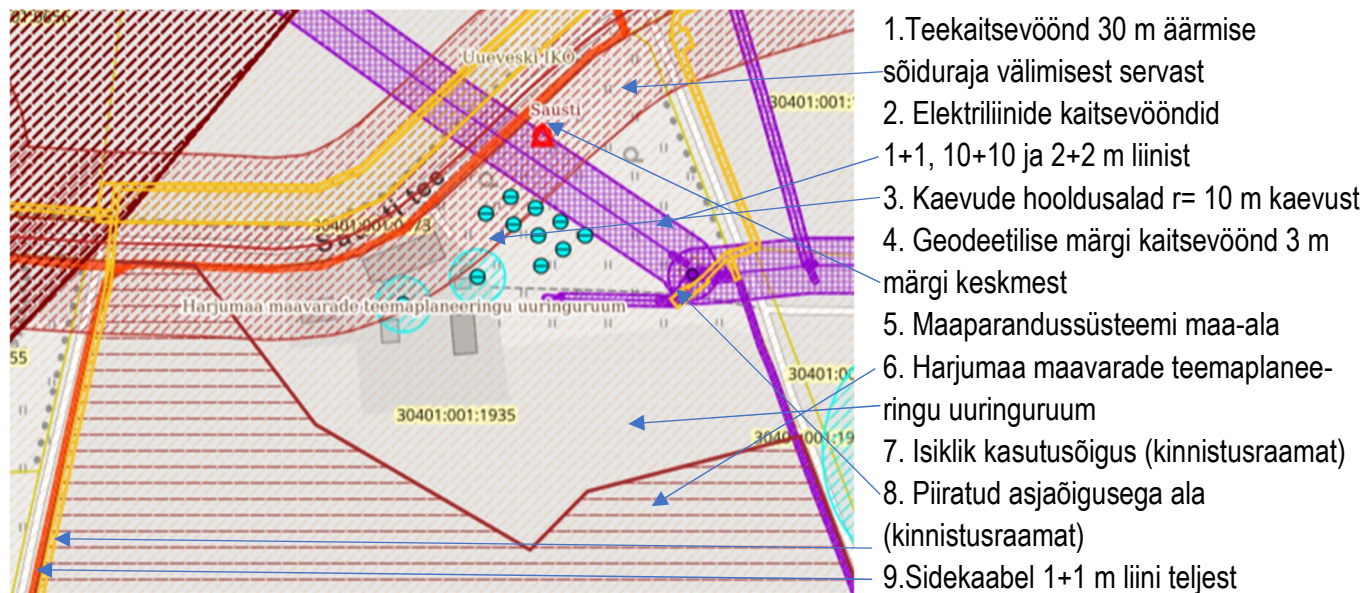
EVS 843:2016 Linnatänavad

EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

## 2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus (joonised DP-2 JA DP-3)

Planeeritav ala, Sausti tee 53 katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1935, pindala 40953 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve maatulundusmaa), asub Sausti küla keskosas Sausti mõisa kõrval riigitee nr 11157 Sausti- Kiili tee ääres.

### 2.1 Planeeritaval alal asuvad seadusejärgsed kitsendused



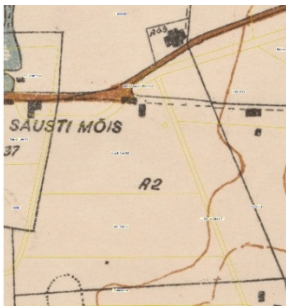
Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest

Kitsenduse liik	Kattuv pindala (m2)	Väline ID	Nähtuse liik
1. Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum		U1552	Uuringu ala
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 1850	27504655	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin )
4. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 440	12495374	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
6. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 230	347831144	Elektriõhuliin alla 1 kV
8. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 305	83978464	Elektrimaakaabelliin
10. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 14	348002149	Elektriõhuliini mastitõm-mits või tugi
11. Elektripaigaldise kaitsevöönd	u 14	326695950	Elektriõhuliini mastitõm-mits või tugi
12. Sideehitise kaitsevöönd	u 239	53342891	Sideehitis maismaal
13. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	u 510	7313757	maantee
14. Soojuspuurauk		PRK0070267	puurkaev
15. Soojuspuurauk		PRK0070268	puurkaev
16. Soojuspuurauk		PRK0070269	puurkaev
17. Soojuspuurauk		PRK0070270	puurkaev
18. Soojuspuurauk		PRK0070271	puurkaev
19. Soojuspuurauk		PRK0070272	puurkaev
20. Soojuspuurauk		PRK0070273	puurkaev
21. Soojuspuurauk		PRK0070274	puurkaev
22. Soojuspuurauk		PRK0070275	puurkaev
23. hooldusala	314	PRK0070565	puurkaev
24. hooldusala	314	PRK0004909	puurkaev
25. Maaparandushoiu-ala	20741.05	4109450020100001	Maaparandussüsteemi maa-ala
26. Geodeetilise märgi kaitsevöönd	28,26	15314249	Geodeetilised märgid

## 2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus (joonis DP-2)

Sausti tee 53 maaüksuse pindalast moodustab 90% haritav maa ja looduslik rohumaa ning 10% õuema ja muu maa. Hooned paiknevad kobaras ümber õuema. Tegemist on toimiva, väljaehitatud juurdepääsu, tehnotaristu ja haljastusega majapidamisega. Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest nähtub, et 4,1 ha suurune katastriüksus on moodustatud 2010. aastal. Maaüksus on olnud hoonestatud u 100 aastat tagasi.

## Väljavõtted Maa- ja Ruumiameti ajalooliste kaartide rakendusest (12.02.2025)



1931-1944, elamu ja abihoone (suvemaja)



1978-1989, kaardil elamud ja õuealad

## Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Jrk nr	EHR kood	Nimetus	Seisund	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind
1.	120304564	Elamu	olemas	1922	110
2.	120304573	Saun	olemas	1978	48
3.	120304581	Kelder	olemas	1990	82
4.	121345535	Garaaž	püstitamisel		58,9
5.	121328492	Suvemaja (aadress: Sausti tee 53/1)	olemas	2024	220,5
6.	221432543	Rajatis (Soojuspuurau- gud)	olemas	2023	
7.	221435290	Rajatis (Puurkaev):	olemas	2023	
8.	221471972	Rajatis (Krundi Biopu- hasti)	olemas	2024	
9.	220537617	Rajatis (Metsaveere Fii- beroptiline Sidekaabel)	olemas	2007	
10.	221478669	Rajatis Keskpingevõrgu parendamine Kiili alevi üleviimine III etapp			

### Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) ja naaber katastriüksused

Jrk nr	Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1.	Sausti tee 53	40953.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1935	Maatulundusmaa 100%
2.	Sausti tee 53a	57.0 m <sup>2</sup>	30401:001:0231	Tootmismaa 100%
3.	Luhapõllu	40954.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1936	Maatulundusmaa 100%
4.	Jaagu	28770.0 m <sup>2</sup>	30401:001:0657	Maatulundusmaa 100%
5.	Sausti tee 55	153743.0 m <sup>2</sup>	30401:001:0655	Maatulundusmaa 100%
6.	Uueveski	499024.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1193	Maatulundusmaa 100%
7.	Kibuvitsa	121181.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1652	Maatulundusmaa 100%
8.	Kaasiku	220353.0 m <sup>2</sup>	30401:001:0889	Maatulundusmaa 100%
9.	Saustimõisa-Laane tee T1	5469.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1997	Transpordimaa 100%
10.	11157 Sausti-Kiili tee	76797.0 m <sup>2</sup>	30401:001:0473	Transpordimaa 100%
11.	Luha-Salu tee T1	3966.0 m <sup>2</sup>	30401:001:1995	Transpordimaa 100%

### 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avalik ruum (joonis DP-3)

Tallinn asub planeeritavast alast u 15 km kaugusel. Lähim koht eluks vajalike teenuste saamiseks on 4 km kaugusel asuv Kiili alev. Kiili alevis asuvad muu hulgas lasteaed, kool, gümnaasium, huvikool, noortekeskus, eakate- ja puuetega inimeste päevakeskus, raamatukogu, spordi- ja mänguväljakud.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualal olevast hoonestusest u 50 m kaugusel. Seega ei sõltu liikumisvõimalused vaid isikliku transpordivahendi olemasolust. Juurdepääs planeeritavale alale on olemas ning seda ei ole kavas muuta.

Planeeritava ala naabruses asuva Sausti mõisa arhitektuur annab piirkonnale aktsendi. Planeeritaval alal Sausti-Kiili tee ääres paiknev suvemaja haakub Sausti mõisa arhitektuuriga eelkõige viilkatuse ja maakiviseinte osas. Lähipiirkonnas on majapidamiste (va Sausti mõis) hoonete arvuks kaks kuni viis hoonet maaüksusel.



## 4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

### 4.1 Planeeringu eesmärk algatamisel

Vastavalt detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Sausti küla Sausti tee 53 katastriüksusele (30401:001:1935) ehitusõiguse määramine. Krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kolm kahekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 9,0 m. Lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 700 m<sup>2</sup>. Elamumaa ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

### 4.2 Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

Planeerimisseaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks. Eesmärgi saavutamiseks on töövahenditeks valla arengukava ja üldplaneering.

Kiili valla arengukava 2023 -2030 peatükis 3.1 "Visioon 2030" on välja toodud visioon: "Kiili on Eesti kõige korrashoitum vald. Olles tihedalt lõimunud pealinnapiirkonda, on siin säilinud maalähedane puhas ja turvaline elukeskkond". Üheks tulevikus rajatavaks kergteeks on nimetatud Kiili- Sausti teed.

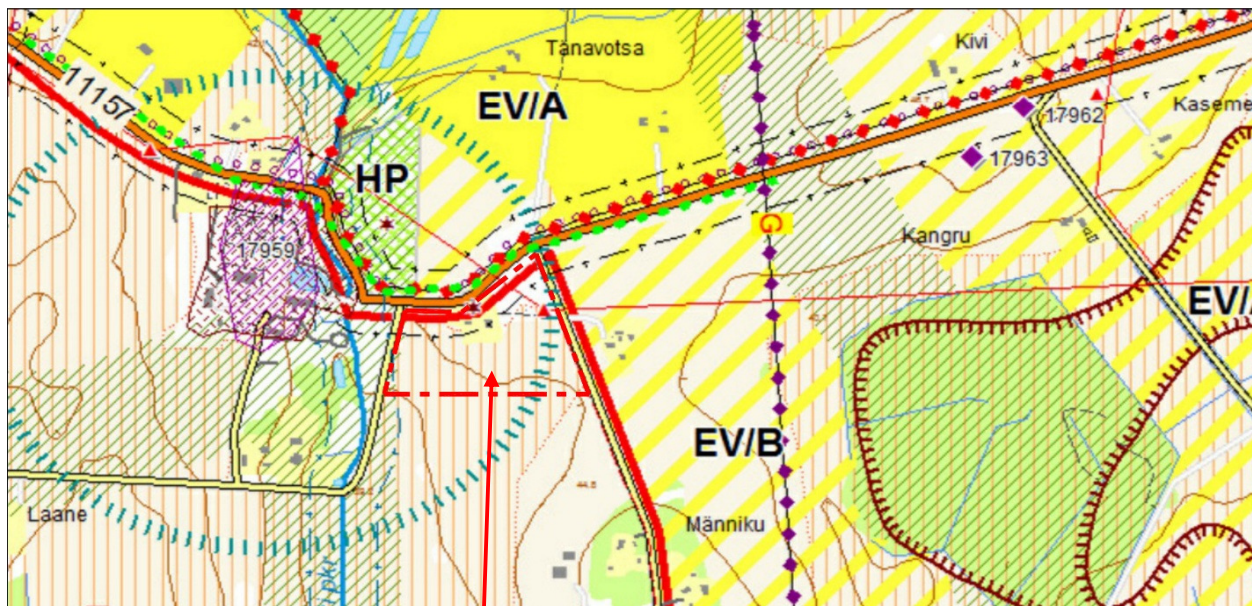
Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Kiili vallas kehtib Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud üldplaneering, mille uuendamiseks ja kaasajastamiseks on Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10 algatatud uus valla üldplaneering.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule asub planeeringuala miljööväärtuslikul alal ning maaparandussüsteemidega alal kuid väljaspool perspektiivset tiheasutusalat ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Kehtiva üldplaneeringu joonisel (vt väljavõtet) on olemasoleva majapidamise õuela ära märgitud. Planeeritava lääneserva riivab rohevõrgustiku koridor. Planeeringuga rohevõrgustikus täiendavaid tegevusi ei kavandata. Maaparandussüsteemidega ala säilib ning täiendavid tegevusi ette ei nähta.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

## Väljavõte Kiili valla kehtivast üldplaneeringust



Planeeritav ala

## Legend

### Aluskaart

- mets
- niigimets
- põllumaa
- tootmisõu
- era- ja ühisk. õu
- soo, raba; turbaväli
- hooned
- järsak, järsk nõlv küla piir
- valla piir
- valla piiri muudatusettepanek
- samakõrgusjoon ja -punkt
- maaparandussüsteemidega alad

### Muinsuskaitse

- 18 642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17977 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miiööväärtusega ala
- ajaloolise asustusstruktuuri ala (maakonna teemaplaneeringust)

### Maakasutus

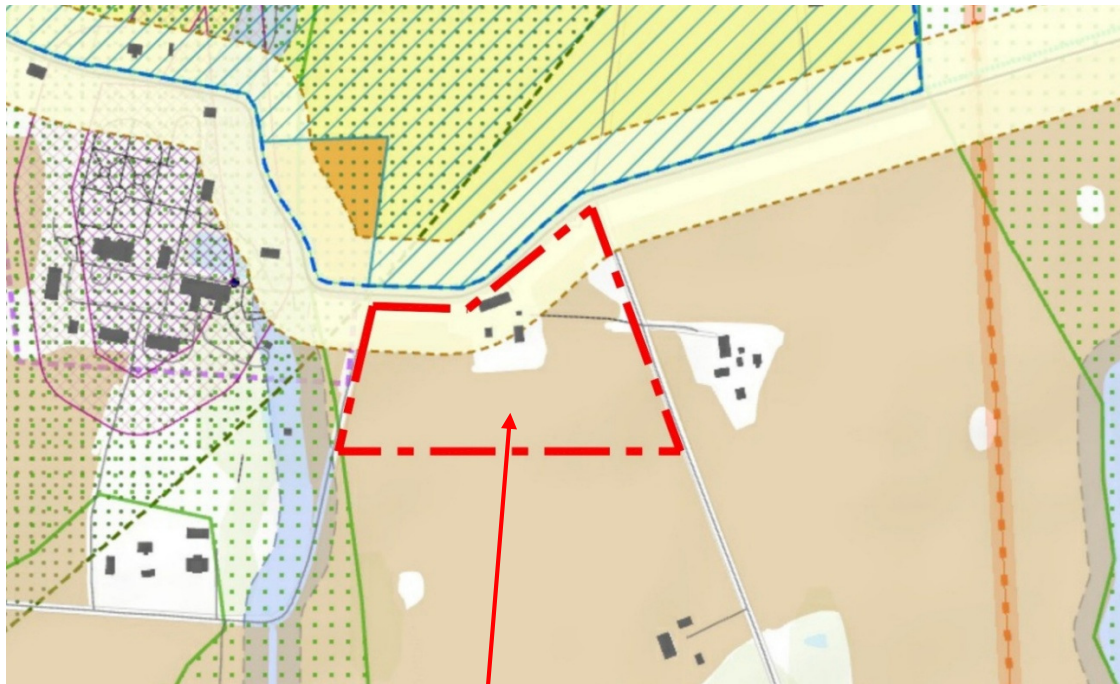
- EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekoruseliste korterelamute maa
- elamuala detailplaneeringu järgi
- VÕIMALIKUD ARENGUALAD juhtotstarbega
- EV/B/A maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve

### Kavandatav kergliiklustee

- detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piir (persp tiheasustusalala ja reoveekogumisala)

Koostatava Kiili valla üldplaneeringu kohaselt asub koostatava detailplaneeringu ala hajaasustuses ja väljas tiheasustusalast ning ei asu detailplaneeringu kohustusega alal. Sausti tee 53 maaüksus asub osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal.

## Väljavõte Kiili valla koostatavast üldplaneeringust



Planeeritav ala

## Legend

Arheoloogiatundlikud alad



Kultuurimälestis

VOOND



Kultuurimälestise objekt



Kultuurimälestise kaitsevöönd

Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku ettepanek



Naaberalade RV

Naaberalade rohevõrgustiku koridor



Naaberalade rohevõrgustiku tuumala



## EHITUSTINGIMUSED

Arendusala II etapp



Tiheasustusala



Ehitustingimuste piirkonnad

Jaotus



Kiili alev jm tiheasustusala



Luige ja Kangru alevik ning Peekna ja Nabala tiheasustusala



Hajaasustusala

Väärtuslik põllumajandusmaa



## 5. Planeeringuala lahendus (joonis DP-4)

### 5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava maa-ala suurus 4,1 ha

Kavandatav kruntide arv-1

Katastriüksuse sihtotstarve- maatulundusmaa

Krundi täisehitus 1,7%.

### 5.2. Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringus krunti ei jagata, suurust ja piire ei muudeta.

### 5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Hoonestusala on kavandatud Sausti- Kiili teepoolsele maaükuse osale, mis jääb maaparandussüsteemide alast välja. Seega on hoonestusala kaugus ida, põhja ja läänepoolse krundi piirist märgitud 4m kaugusele va olemasoleva suvemaja osas, mis on teepoolsele (põhjapoolsele) krundi piirile lähemal kui 4 m. Teekaitsevööndisse ei ole uusi hooneid ette nähtud.

### 5.4. Krundi ehitusõigus (joonis DP-4)

Saunamaja ja elamu projekteeritakse kaasaegseteks, olemasoleva suvemajaga ühtse terviku moodustavaks hoonetekompleksiks. Ehitusõigus on kajastatud joonisel DP-4 "Põhijoonis tehnovõrkudega". Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkrundi omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

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. Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Rajatise juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskonna eripära arvestavalt. Rajatiste asukoht tuleb enne ehitamist kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega.

Erandina võib rajatise ehitada naaberkruntidega ühisel piiril, väljaspool hoonestusala, naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkrundi omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatis peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

#### 5.5. Arhitektuurse lahenduses hindamine (joonis DP-4 ja illustratsioonid)

Planeeritav ala on toimiva majapidamise ja püsielanikele kuuluv krunt. Planeeringuga suurendatav ehitusõigus ei mõjuta negatiivselt piirnevate kinnisjade omanikke. Pigem pakub olemasolevat arvestav kasaegses võtmes arhitektuurne lahendus positiivseid tajuelamusi nii elanikele kui vaatlejatele. Planeeritaval alal säilib põld. Säilivad vaated põllule ja hoonetele. Planeeringu lahendus ei sea täiendavaid piiranguid.

##### 5.5.1 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded (joonis DP-4 ja illustratsioonid)

Olemasoleva maalähedase keskkonna säilitamiseks on vajalik järgida väljakujunenud hoonestusmustrit ja arhitektuurset lahendust. Antud juhul on võtmeks planeeritaval alal olev suvemaja, mille visuaalne pilt haakub tee ääres paiknevate Sausti mõisa hoonetega ning samas ka planeeritavale alale kavandatvate hoonetega.

Olemasoleva hoonestuse asetus ümber õueala põhimõtteliselt ei muutu. Parema kujuga õueala saavutamiseks on nihutatud elamu mõne meetri ulatuses ida poole. Seega on hoonestusviis lahtine ja katuseharja suund vaba. Katuse kalle on elamul ja abihoonetel 15-45%. Väiksematel hooneosadel (varikatus jms) võib katusekalle olla väiksem. Hoonete välisviimistluses kasutatakse piirkonda sobilikku lahendust, soovitatavalt puitviimistlust.

Piirdeaia Sausti teepoolse osa lahendus peab haakuma naaberkrundi piirdega. (Piire on lubatud rajada krundi piirile kuid mitte lähemale kui 2 m teekatteservast). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Puitlipp- või võrkpiirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m<sup>2</sup>.

Päikesepaneeli projekterides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema solidsed 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.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.

- Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
- Päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

## 5.6. Avaliku ruumi nõuded

Planeeritaval alal Sausti-Kiili tee ääres asub suvemaja, mis oma asetuse, mahult ja arhitektuurselt lahenduselt (maakivi seined ja viilkatus) haakub naabruses asuva Sausti mõisa teeäärsete ja teelt nähtavate hoonetega. Laiendatav elamu ja saunamaja paiknevad maaüksuse õuealal põhjapoolse otsaga Sausti-Kiili tee poole ja teeääres säiliva kõrghaljstuse tõttu on teelt vaadeldavad vaid osaliselt. Läbi uue väljanägemise saavate hoonete muutub vaade teelt atraktiivsemaks ning rikastab mõisa lähedusest tulenevat ajalooühingulist keskkonda. Teelt säilib ka avar vaade avarale põllule.

Toimival majapidamisel on rajatud haljastus ning see säilib maksimaalselt (kui just puude seisukorra hindamisel ei leita teisiti). Kõrghaljastus Sausti- Kiili tee ääres pakub varju teeääres liiklejatele.

Avaliku huvi seisukohast on oluline, et krundil paiknev hoonestus pakuks esteetilist vaadet möödujatele. Korrastatud majapidamine kannab sõnumit kvaliteetsest elulaadist ning püsielanikud loovad piirkonda turvatunde. Esitatud planeeringulahendus toetab positiivseid ja mitmekesiseid tajuelamusi.

## 5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on planeeritaval alal kõrge või väga kõrge radoonisisaldus. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Lähtuvalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ tuleb ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus.

Kuna planeeritav ala asub Sausti- Kiili tee ääres tuleb elamu projekteerimisel arvestada, et lähtuvalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel LpA,max ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehitusprojektile esitatavad nõuded on kirjas majandus- ja taristuministri määrmises “Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>”. Sama määrmise § 25 esitab nõuded ka ehitise lammutamiseks.

## 5.8. Miljööväärtuslikud alad

Kehtiva üldplaneeringu ülevaatamisel on Kiili Vallavalitsuse 15.03.2018 otsuse nr 6 lisas 1 märgitud: "...miljööalade üksiku osa või ala tervikuna ei kanna üldplaneeringus esitatud ehitustingimuste tunnuseid, seetõttu vajaksid miljööalade piirid ülevaatamist. /.../ tuleks hakata vaatlema Kiili valda kui ühtset tervikut. See võimaldaks olemasolevaid miljööalasid vähendades jätta alles vaid nende kõrge väärtusega tuumik-alad." Koostatavas üldplaneeringus on seda ettepanekut arvestatud. Planeeritav ala ei asu perspektiivsel tiheasutusalal ega miljööväärtuslikul alal.

Planeeringu lahendust toetab koostatava üldplaneeringu seletuskirja 3 peatükk, kus on muu hulgas märgitud: "Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoo-nest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevate keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domi-neerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultu-uriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.

Seega ei muuda rohkem kui 100 aastat vana elamu ehitismahu suurenemine piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust. Kaasaegse ilme saavad hooned (elamu ja saunamaja) annavad lisaväärtuse keskkonna esteetikale ja parandavad elanike elukvaliteeti.

## 5.9. Tänavaruum (joonis DP-4)

Planeeringuga täiendavat tänavaruumi ei planeerita. Olemasolevaid tingimusi ei halvendata.

Planeeritav ala asub riigitee nr 11157 Sausti- Kiili tee ääres ning teel on ehitusseadustiku kohaselt kaitsevöönd kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt läh-tuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lõikele 2 (ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; takistada ehitisele juurdepääsu; takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; muud seaduses sätestatud tegevused) ja §72 lõikele 1 (paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lõikele 3 kui see ei vähenda ehitise ohutust. Transpordiamet on 14.07.2025 kirjas nr 7.2-2/25/10394-2 nõustunud detailplaneeringu eskiisjoonise kohase hoonete (elamu EHR kood 120304564 ja saun EHR kood 120304573) laiendusega väljapool teekaitsevööndit. Kõik tööd teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.



Teelt mahasõit on olemasolev ja täiendavat mahasõitu ega tagurdamist riigiteele ei planeerita. Tee projekteerimise normide (edaspidi normid) §24 sätestab nõuded nähtavuse tagamiseks ristmikel, ning sh nimetatakse, et nähtavuse tagamiseks ei tohi nähtavusala paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist; kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid.

Eespool nimetatud Transpordiameti kirjast selgub, et riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 400 autot ja kiiruspiirang 60 km/h. Liituv tee, ehk siis Sausti tee 53 krundist lähtuv, liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Normide Lisa 1 tabel 18 kohaselt on liitumisnähtavus LN1 100 m. Normide § 24 lg (3) kohaselt, kui liituv tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib tee lõikumisel kinnistule juurdepääsu teega, olenemata liikluskorraldusest lähtuda peatumiskohustusega ristmikule esitatud nähtavuse nõuetest. Seega tagab nähtavuse peatumiskohustusega ristmik, mille nähtavusala on 3 m tee äärest peatee teljest 100 m kauguseni teel. (joonis DP-4).

Parkimine on ette nähtud omal krundil: 2 kohta projekteeritavas garaažis ja 3 kohta avatuna garaaži lähedal. Parkimise kontrollarvutus (EVS 843:2016)

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	üksikelamu	Olemasolev, väikeelamute ala	3	5 (2 see ja 3 väljas)

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

#### 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad (joonis DP-4)

Kuna tegemist on olemasoleva toimiva majapidamisega on planeeritaval alal tehnotaristu: elekter, vesi, kanalisatsioon ja maaküttelahendus (Soojuspuuraugud EHR kood 221432543) välja ehitatud. Maaüksusel asub kaks puurkaevu (Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardil märgitud valise registri kood PRK0004909 PRK0070565), millest idapoolsemast (PRK0070565) toimub elamu ja suvemaja veevarustus. Kanalisatsiooniks on biopuhasti ja imbsüsteem. Krundi põhja ja läänepoolsel küljel kulgeb sidekaabel. Täiendavaid tehnovõrke ei rajata.

#### 5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted

Säilib olemasolev põllumaa. Olemasoleva kõrhghaljastuse seisukorda hinnatakse ning säilitatakse puid maksimaalselt. Hoonete ehitusprojekti käigus täpsustatakse haljastuse lahendus. Lisahaljastuse rajamisel on soovitatav istutada kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike.



Krundil tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb koguda liigiti ja paigutada selleks ettenähtud mahutitesse, viia jäätmejaama või kogumispunkti või anda üle jäätmevedajale või -käitlejale vastavalt vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Planeeringus on märgitud jäätme-konteinerite võimalik asukoht transpordi juurdepääsu lähedusse.

#### 5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaziveed (Joonis DP-2)

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, langusega lääne ja lõuna suunas st põldude poole. Lähim hoonestatud ala asub u 150 m kaugusel ida pool, seega ei ohusta planeeritava ala sademevesi naabermajapidamisi. Planeeringualal maapinna tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja lähiümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Sausti-Kiili tee on kõrgem kui planeeritav ala, seega ei liigu sademeveed teetsooni vaid põldude poole. Lisaks on tee ääres asuva suvemaja lahenduses juhitud sademeveed sademevee kanalisatsiooni kaudu imbväljakule. Soovitav on sademevee kogumine ning taaskasutamine (nt kastmiseks). Täpsed vajadused ja võimalused sademevee immutamiseks tuleb anda projekteerimisel. Välistada tuleb vee valgumine naaberkruntidele ja transpordimaa krundile.

#### 5. 13. Kaitsealused objektid, ja muinsukaitsealused objektid

Kaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad.

#### 5.14. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Sausti küla Sausti tee 53 detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõigete 1, 2 ja 4 loetletud tegevusvaldkondadesse. Lähtuvalt KeHJS § 6 lõikest 2, § 33 lõikest 2 ning PlanS § 124 lõikest 6 puudub ka KSH eelhinnangu vajadus.

Kuna tegemist on olemasoleva, toimiva majapidamisega, ei too kavandatav tegevus endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemist. Kavandatava tegevuse elluviimine ei suurenda liikluskooormust planeeringualal ega naabruses paiknevatel teedel, ei tekita täieindvat vibratsiooni ega õhusaastet.

Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ehitustegevuse käigus (nt ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud

keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine ja säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja drenivate pinnakatete kasutamine.

#### 5.15. Tuleohutuse tagamine (joonis DP-1)

Olemasolevatele hoonetele on päästeautode jaoks juurdepääs olemas. Lähimad hooned naaberkruntidel paiknevad u 150 m kaugusel. Hüdrandid asuvad Sausti külas ja Kiili alevis.

### 6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja piisav valgustatus.
- Tuleb eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad, õueala piirata sobiva aiaga.
- Ehitusmaterjalidest tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- Tuleb tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

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

Püsielanike elutingimuste parandamine on majanduslikult ja sotsiaalselt positiivse mõjuga, tekitades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Korrastatud majapidamine kannab sõnumit kvaliteetsest elulaadist ning püsielanikud loovad piirkonda turvatunde.

Kultuuriline mõju väljendub eelkõige Sausti -Kiili tee ääres asuv suvemaja, mis haakub naabruses oleva Sausti mõisa hoonestusega maakivi seinte ja viilkatuse osas. Värske ilme saavad hooned on atraktiivsed ja vaated neile vahelduvad põldude vaadetega.

Heakorrastatud õu ja hooldatud põld aitab säilitada olemasolevaid vaateid ning vältida võsastumist. Maaparandussüsteeme ei muudeta.

## 8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Detailplaneeringus ei muudeta katastriüksuse piire ega maakasutuse sihtotstarvet; puudub vajadus täiendavate servituutide seadmiseks; teede ja tehnorajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide (sh lammutusprojektide) koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

- ✓ Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- ✓ Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

- ✓ Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest.
- ✓ Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

- ✓ Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naabermaaüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## 9. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

Kaasatavad			
	Planeeringust huvitatud isik		
Koostöötegitjad			
	Päästeamet		
	Transpordiamet		

## 11. Jooniste ja lisade nimekiri

DP-1 Situatsiooniskeem

DP-2 Tugiplaan

DP-3 Kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs

DP-4 Põhijoonis tehnovõrkudega

Illustratsioonid

Koostas arhitekt Lea Teeääre