



## KIILI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kiili

17. oktoober 2023 nr 484

Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Korraldus võetakse vastu planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja lg 5, Kiili Vallavolikogu 14.03.2000 määrus nr 4 „Otsustusõiguse delegeerimine” alusel, kooskõlas Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 „Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine”, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 2 p 1, lg-d 3, 4, 5 ja § 35, Vabariigi valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu, § 16 p 1 ning arvestades 03.05.2021 detailplaneeringu algatamise taotlust nr 8-1/541 ja 23.01.2023 sõlmitud halduslepingut nr 8-15/241-22.

Detailplaneeringu koostamise algataja, menetleja ja kehtestaja on Kiili vallavalitsus (Nabala tee 2a, Kiili alev, telefon 6790260, e-post [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee)).

Detailplaneeringu koostaja on Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4, 10616 Tallinn, e-post [arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee); tel 56983389).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostaja on Kiili Vallavalitsus (Nabala tee 2a, Kiili alev 75401, telefon 6790260, e-post [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee)).

1. Algatada Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu koostamine (DP0358). Käesoleva otsuse põhjendused on esitatud lisas 1.
2. Planeeritava maa-ala suurus on 6,23 ha, planeeritav maa-ala ja kontaktvööndi piir on esitatud lisas nr 2.
3. Planeeritaval maa-alal kehtib:
  - 3.1. Kiili valla üldplaneering
4. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lähtse külas Tuuletoa (30401:003:0229) kinnistu jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 8 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m<sup>2</sup>) ja kuni 8 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m<sup>2</sup>). Lisaks elamumaadele moodustatakse ka planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade kinnistud ja üldkasutatavate alade kinnistud. 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 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise paariselamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete,

ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Transpordimaa, kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed, min laius peab olema vähemalt 17,0 m (planeeritavate sõiduteede katte laius vähemalt 5 m ja kõnniteede katte min laius 2 m). Juurdepääs lahendada 11115 Kurna-Tuhala teelt kuhu kavandada ristumiskoht vahemikus km 8,735-8,815. Juhul kui nähakse ette ligipääs läbi Voore tänava peab esitama lahendus Voore tänava ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikule ja Saare tänavale. Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269). Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269).

Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeringuala üldkasutatav ala peab olema ühendavaks lüliks Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) üldkasutatava ala (Saare tn 10, kt 30401:001:1287) ja Vanatoa I detailplaneeringu (DP0101) üldkasutatava ala (Suure-Sahkari tee 2, kt 30501:001:0161). Üldkasutatavate alade ühendamisel ette näha ülekäigukoht 11115 Kurna-Tuhala tee.

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt. Lähtse külas Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5. Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad on esitatud lisas nr 5.
6. Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine KSH vajalikkuse väljaselgitamiseks Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu osas on käesoleva otsuse lisa nr 6.
7. Mitte algatada Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringule KSH järgmistel põhjustel:
  - 7.1. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringus kavandatud mahus ehitiste rajamine olulist negatiivset keskkonnamõju. Kruntidel toimuvaid tegevusi tuleb planeerida selliselt, et tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud (eelkõige planeeringualale ligipääs peab olema tagatud võimalusega, et ei koormataks kitsast Saare tänavat, müra, õhusaaste, vibratsiooniga) on väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Planeeringu koostamise käigus tuleb teostada kogu ala ja juurdepääsu tee ulatuses müra uuring ja planeeringus näha ette leevendusmeetmed ja nende seire. Elamurajooni rajamisel ei ole eeldada Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus § 6 lg 1 nimetatud tegevusi. Keskkonnatingimustega arvestamine on eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 126 kohaselt planeeringumenetluse käigus.
  - 7.2. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Õigusaktidega kooskõlas toimuvate tegevuste korral ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu piirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
  - 7.3. avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.
  - 7.4. 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 väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga, kui detailplaneeringus nähakse ette alale uue kuivendus- ja sademevee süsteemi projekteerimine ja selle välja ehitamine enne elamutele ehituslubade väljastamist.
  - 7.5. keskkonnalubade vajadust tuleb analüüsida tegevuslubade (ehituslubade) menetlemise käigus.

- 7.6. detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust, mis põhjustaksid kavandatavale tegevusele (sh ehitustegevusele) piiranguid.
- 7.7. tegevusi tuleb alale planeerida selliselt, et ei kaasneks olulisel määral soojuse, kiirguse, lõhna ega vibratsiooni teket. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teedel, tänavatel ega läheduses asuvaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke. Kasutada tuleb nn tarka valgustust ja kindlasti suunatud valgustust.
- 7.8. detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseaduse §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.
- 7.9. ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega aladele ja/või kaitsealustele objektidele tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga, juhul kui detailplaneeringus nähakse ette kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk. Mälestist ümbritseva kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise säilimine ajalooliselt välja kujunenud maastikustruktuuris ja mälestist vääringavas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi. Tagada kinnismälestisele ligipääs, säilimine ning mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimise.
- 7.10. planeeritava alal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid.
- 7.11. planeeringu koostamisel tuleb arvestada Terviseameti, Keskkonnaameti, Põllumajandus- ja toiduameti, Muinsuskaitseameti ja Transpordiameti poolt tehtud märkustega ja ettepanekutega.
8. Kiili Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu edasise menetlemise käigus oluliste põhjuste, faktide, asjaolude ilmnemisel algatada KSH menetlus.
9. Kiili Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu edasise menetlemise käigus oluliste põhjuste, faktide, asjaolude ilmnemisel lõpetada detailplaneeringu menetlus. Oluliste põhjuste all mõeldakse eelkõige:
- 9.1. Kiili vallale eraldatud veeressursi ületamine;
- 9.2. Kiili valla sotsiaalse infrastruktuuri ressursi puudumine (lasteaia- ja koolikohad).
10. Kiili Vallavalitsusel avalikustada teated detailplaneeringu algatamisest vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg 6 ja lg 7.
11. Kiili Vallavalitsusel teavitada avaliku väljapaneku toimumisest planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
12. Käesoleva otsuse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
13. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt/*

Aimur Liiva  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Tarko Tuisk  
Vallasekretär

- Lisa(d): 1. Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldusele nr 484;  
2. Lähse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu ja kontaktvööndi ala skeem;  
3. Lähse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse joonis;  
4. Lähse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskiri;

5. Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad;
6. Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine KSH vajalikkuse kohta Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneeringu osas.