

## Seletuskiri

### Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Sausti tee 16 ja 14 detailplaneering.

### Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab Optimal Projekt OÜ.

## **1. Olemasolev olukord**

### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritava maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

### Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 28783 m<sup>2</sup>.

### Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 16	28366 m <sup>2</sup>	30401:001:1408	Tootmismaa 100%
2	Sausti tee 14	372 m <sup>2</sup>	30401:001:0232	Tootmismaa 100%

### Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

### Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on 11157 Sausti-Kiili teelt.

### ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

## **2. Taotluse eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Sausti tee 16 (30401:001:1408) ja Sausti tee 14 (30401:001:0232) kinnistute jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse vähemalt 1 ühiskondlike ehitiste krunt ja vähemalt 1 transpordimaa krunt. Kavandatavale ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõiguse kokku kuni 10 hoone püstitamiseks. Lubatud on ehitada kuni kahekorruselised lasteaia hooned kõrgusega kuni 9,0 m ja abihooned kõrgusega kuni 5,0 m ning ehitisealune pind krundil on kokku kuni 15000 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõik parkimisvajadused tuleb lahendada hoonete krundi piires. Juurdepääs lahendada 11157 Sausti-Kiili teelt. Lisaks eelnevale antakse täpne lahendus planeeringuala heakorrastuse, haljastuse,

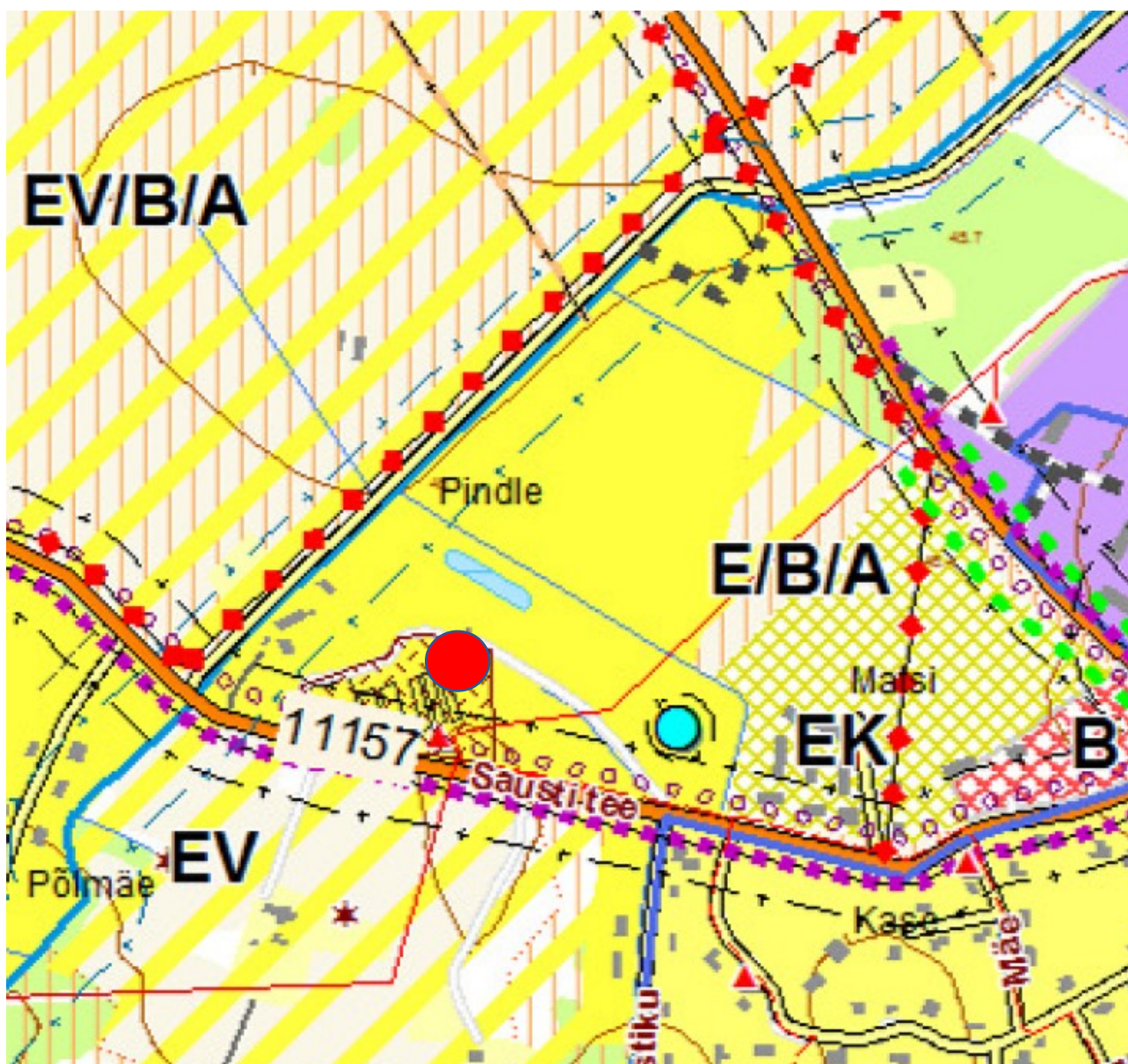
juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Kiili alevis Sausti tee 16 detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatudkäesoleva korralduse lisas nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisas nr 4.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 3. Kiili valla üldplaneering

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

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 16 ja 14 kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa (EV) võimalike kõrvalotstarvetega kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud planeerida sinna üldkasutatavad hooned.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. on öeldud:

Planeeringuga nähakse ette maakasutuse juhtotstarve ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40%



kogu kaardil piiritletud ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam. Planeeringuga ei ületa kõrvalotstarbele (A) seatud 40%tingimust.

Kiili valla üldplaneeringus lk 24 esitatud tingimused üldkasutatavale alale:

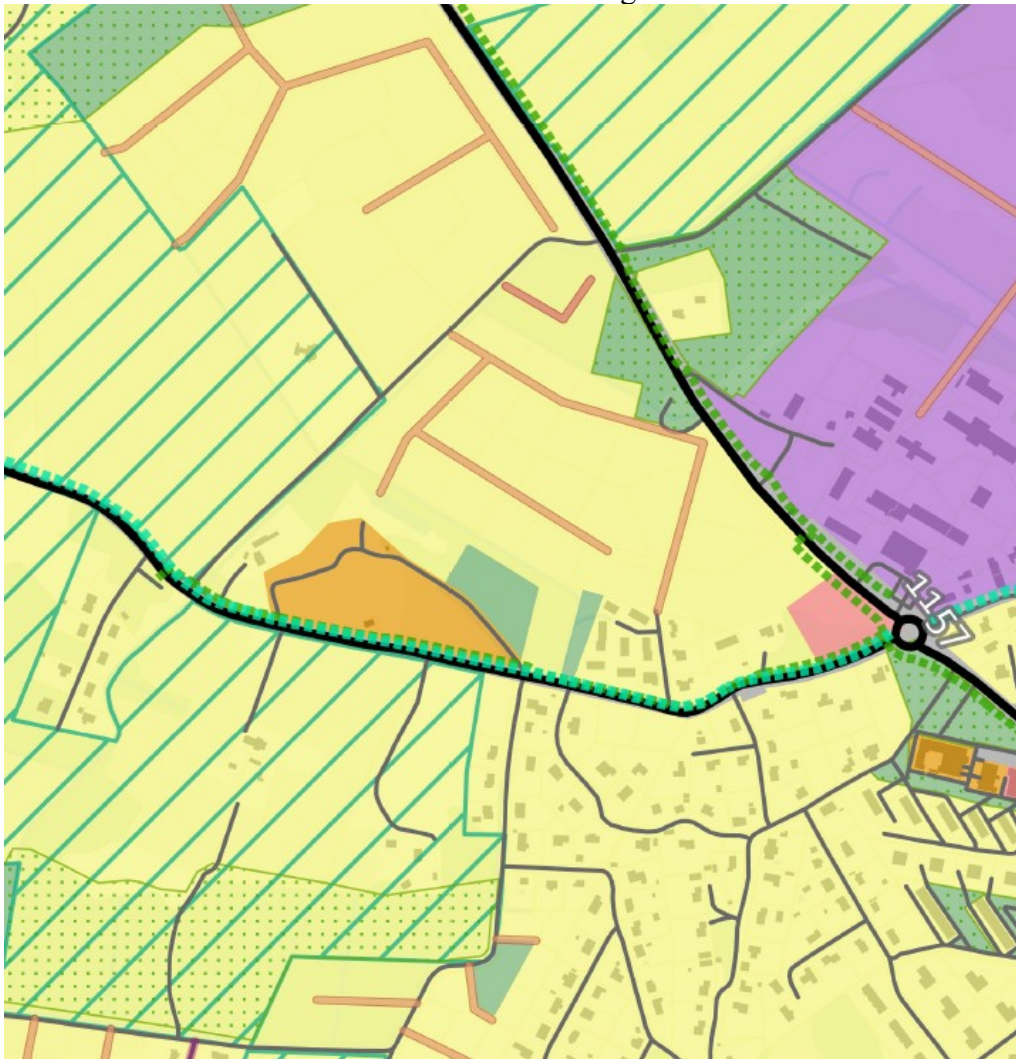
Üldkasutatava hoone maa (A)

- Koolid projekteeritakse võimalikult kaugemale mürarikastest teedest ja tänavatest ning õhku saastavatest ettevõtetest. Kooli maa-alaga piirnevad teed ja tänavad ehitatakse tolmuvaba kattega. Maa-alast peab olema haljastatud vähemalt 40 %, kusjuures kooli maa-ala pindala sõltub ühes vahetuses õppivate laste arvust (üldjuhul ei tohiks olla väiksem kui 20 m<sup>2</sup> ühe õpilase kohta). Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Lasteasutuste kruntide planeerimisel peab olema 40 % maa-alast haljastatud, kusjuures maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m<sup>2</sup> ühe lapse kohta.
- Koolide ja lasteasutuste ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond.
- Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

#### 4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 16 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon üldkasutatavate hoonete maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

Ehitustingimused:

- Kavandada mugav ja läbimõeldud juurdepääs ning parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Koolid jm tundlikud ühiskondlikud hooned kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskoormusega teedest, millel on oluline liiklusest tulenev mõju. Koolid ja lasteaiad peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.

## 5. Algamise põhjendused

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

Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

### 5.1. Kvaliteetne ruumiloome

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

Kvaliteetne ruum on tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välisruumi ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloome) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, eesmärgiga arendada olemasolevat elukeskkonda iga ruumiotsusega igaühele paremaks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus.

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

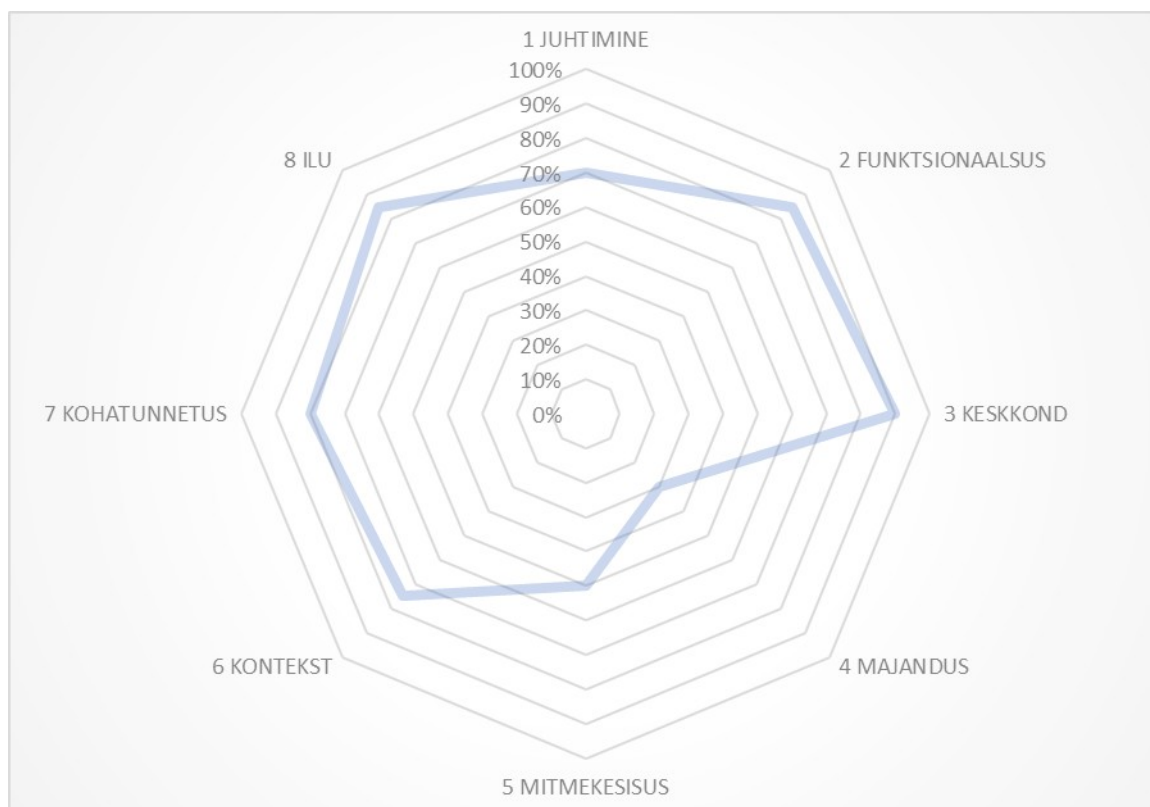
- ruumiloome eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris - kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS 2. peatükk – elukeskkonna parendamise põhimõtted;
- Rahandusministeeriumi PlanS kohane ruumilise planeerimise põhimõtete rakendamise juhend.

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus

-ja ehitustingimusi, vaid kujundataks terviklik ruumilahendus, mis täidab kõiki funktsionaalseid vajadusi.

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

Tööleht ja selle küsimustik on kooskõlas nii Davosi ehituskultuuri (sks Baukultur) kvaliteedisüsteemiga kui ka Euroopa kvaliteedipõhimõtetega, mis puudutavad kultuuripärandile potentsiaalselt mõju avaldavaid ELi rahastatud sekkumisi. Küsimustik täieliku versiooni leiab Euroopa ekspertide töörühma poolt aastatel 2020-2021 koostatud aruandes „Towards a Shared Culture of Architecture – Investing in high-quality living environments for everyone“ („Ühise arhitektuurikultuuri suunas – investeerimine kvaliteetsesse kõigile mõeldud elukeskkonda“). Joonisel 1 on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Graafik 1: Detailplaneeringu võrkdiagramm

Lähtudes koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek ei ole olulisel määral vastuolus kvaliteetsele ruumilooma nõuetele samas on tegemist üksiku väikese kinnistuga millele planeeringu koostamine pole mõistlik. Eelistatud on suurematele aladele planeeringu koostamine mille kaudu on võimalik saavutada kvaliteetsem ruumilooma.

## 5.2. Üldkasutatavate hoonete moodustamise mõjud

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

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

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

Üldplaneeringu peatüki koostamisel mõjude hindamisel arvestati:

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

Planeeringuga kavandatud tegevustel võib olla nii positiivseid kui ka negatiivseid mõjusid. Positiivsed on need mõjud, mis aitavad kaasa keskkonna- ja säästva arengu eesmärkide saavutamisele; negatiivsed mõjud on ebasoodsad, mis võivad seatud arengueesmärkide saavutamisel avaldada loodus-, majandus-, sotsiaal-, ja kultuurikeskkonnale. Kiili valla üldplaneeringus on ehitamisest tuleneda võivad mõjud esitatud tabelis 1 (lk 26). Antud juhul on võetud aluseks eelpoolmainitud tabelis esitatud mõjud (positiivsed ja negatiivsed) ja kaalutud nende mõju detailplaneeringu elluviimise puhul. Tulemused on esitatud tabelis 3.

Mõju	Tulemus
elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused.	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev 2,8 ha hooldamata ala korrastatakse. <b>Negatiivne mõju:</b> suureneb liikluskoormus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud.
majandusliku arengu intensiivistumine	<b>Pigem positiivne mõju:</b> moodustatakse 1 ühiskondlike hoonete krunt ja majanduslik mõju kohalikele ettevõtetele on vähe tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral. Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakujate tulusid	Mõju puudub: moodustatakse 1 ühiskondlike hoonete krunt ja uusi elanikke planeeringulahendus ette ei näe.
transpordi-ja infrastruktuuri paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
ühistranspordi tasuvuse paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Kiili valla elanikud kasutavad enamuses autosid (Juuni 2017 - jaanuar 2018 Harjumaa, Kohila ja Rapla elanike liikumisviiside uuring. Küsitlusuuringu viis läbi AS Kantar Emor. Uuringu tellija: Maanteeamet).
liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.

loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<b>Pigem positiivne mõju:</b> 4 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate loodusmaastiku arvelt. Peab arvestama, et tegemist on elamumaaga kuhu on juba väljastatud ehitusluba elamu ehitamiseks. 1,4 ha suurusest planeeritavast alast on kavandatud 15% avalikult kasutatavat sotsiaalmaad. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused, et säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku reljeefi.
maastiku killustumine	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev 2,8 ha hooldamata ala korrastatakse. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused, et säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku reljeefi. Maastiku killustumist planeeringu elluviimisel ei toimu.
põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev 2,8 ha hooldamata ala korrastatakse. Põllumajanduslik ala puudub planeeringualas.
maaparandussüsteemide rikkumine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev 2,8 ha hooldamata ala korrastatakse. Ei toimu kinnisvara arendust planeeringualas.
ehituslade stiihiline areng	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Areng on jätkuv olemasolevale. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.
sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev 2,8 ha hooldamata ala korrastatakse ja lõpp tulemusena rajatakse lasteade.
võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
radoonioht siseõhus	Puudub mõju: projekteerida ja ehitada radooniohutu hoone
võimalik visuaalne reostus	<b>Positiivne mõju:</b> on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Kohalikul omavalitsusel on suuremad võimalused arhitektuurikonkurssi läbiviimiseks.

Tabel 1: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud (4) kuid positiivsed mõjud (9) on ülekaalus. Mitmeid negatiivse iseloomuga mõjusid on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt