

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 25.11.2025 korralduse nr 443 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneering (DP0349).

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu on koostanud Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515), töö nr 467.

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 115959 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Suur-Pindle	79563 m ²	30501:001:0432	Maatulundusmaa 100%
2	Väike-Pindle	31726 m ²	30501:001:0433	Maatulundusmaa 100%
3	Pindle tee	12061 m ²	30501:001:0377	Transpordimaa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused.

Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Pindle tee 6 (30401:001:1084) ja Heki (30401:001:1367) kinnistud jalgratta- ja jalgte rajamiseks.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 28	19979 m ²	30401:001:0151	Elamumaa 100%
2	Sausti kergliiklustee T12	1364 m ²	30501:001:0434	Transpordimaa 100%
3	11157 Sausti-Kiili tee	76805 m ²	30401:001:0473	Transpordimaa 100%
4	Sausti tee 20	12597 m ²	30401:001:0857	Elamumaa 100%
5	Tormi tänav T2	3603 m ²	30501:001:0379	Transpordimaa 100%
6	Pindle tee 6	30847 m ²	30401:001:1084	Elamumaa 100%
7	Tormi tn 14	2018 m ²	30501:001:0363	Elamumaa 100%
8	Vikerkaare tn 9	2118 m ²	30501:001:0373	Elamumaa 100%
9	Vikerkaare tn 10	2031 m ²	30501:001:0374	Elamumaa 100%
10	Vikerkaare tänav T1	3128 m ²	30501:001:0382	Transpordimaa 100%
11	Maru tn 1	11265 m ²	30501:001:0364	Üldkasutatav maa 100%
12	Rebase	177780 m ²	30401:001:1116	Tootmismaa 100%
13	Aasa	76048 m ²	30401:001:1460	Maatulundusmaa 100%
14	Uue-Aasa	91430 m ²	30401:001:1470	Maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

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.

Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

	EHR kood	Nimetus	Seisund	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind
1	-	-	-	-	-

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Kiili alevi tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliini.

Tormi ja Vikerkaare tänavale on projekteeritud tehnovõrgud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb põhjast kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Maa-alale pääseb Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavalt.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- madalpinge õhuliini kaitsevöönd 4 m.

Planeeringualal asuvad kitsendused ja kaitsevööndid:

- tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- maaparandussüsteemi maa-ala KIILI

Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastab ehitusprojekti või ehitusteatise alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatise menetleja Maa- ja Ruumiamet (Maaparandusseadus § 50 lg 1);

- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus

Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud tee rajamine maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist;

- veekogu kalda kaitsevöönd (Veeseadus)

Vastavalt Veeseadusele on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgala alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga

ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda kaitsevööndist.

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga moodustatakse alale 14 paariselamu, 16 üksikelamu krunti ja 1 ühiskondlike ehitiste krunt ning 6 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 400 m². Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 300 m². Ühiskondlike ehitiste krundile antakse ehitusõigus kuue hoone ehitamiseks (hoonete korruselisus kuni 2, kõrgus kuni 9,0 m, kokku ehitisealune pind kuni 4500 m²). Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavatelt. Elamukvartalite siseselt on planeeritud üks transpordimaa krunt. Teised transpordimaa krundid on ette nähtud Pindle tee laienduseks ja 11157 Sausti-Kiili tee kergliiklustee tarbeks. Planeeringu elluviimise käigus laiendatakse ja asfalteeritakse ka Pindle tee kuni Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu alani (DP0201) koos kergliiklusteega.

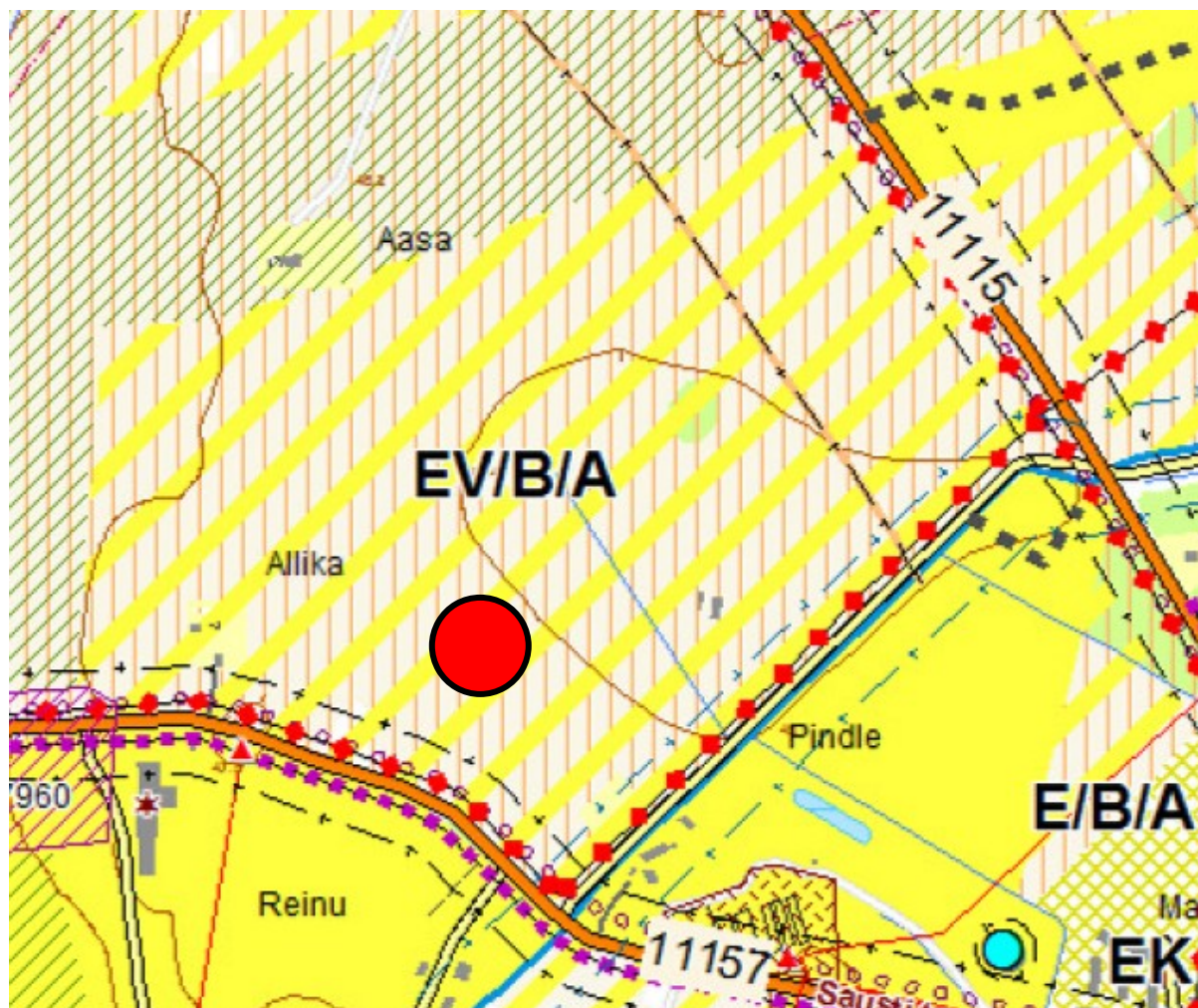
Planeeringulahenduse koostamisse on kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist (AS Infragate Eesti) ja maastikuarhitekt (Peep Moorast).

Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu seletuskiri on esitatud lisas nr 2 ja lahenduse joonis on esitatud lisas nr 3.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Kiili valla üldplaneering

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



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

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

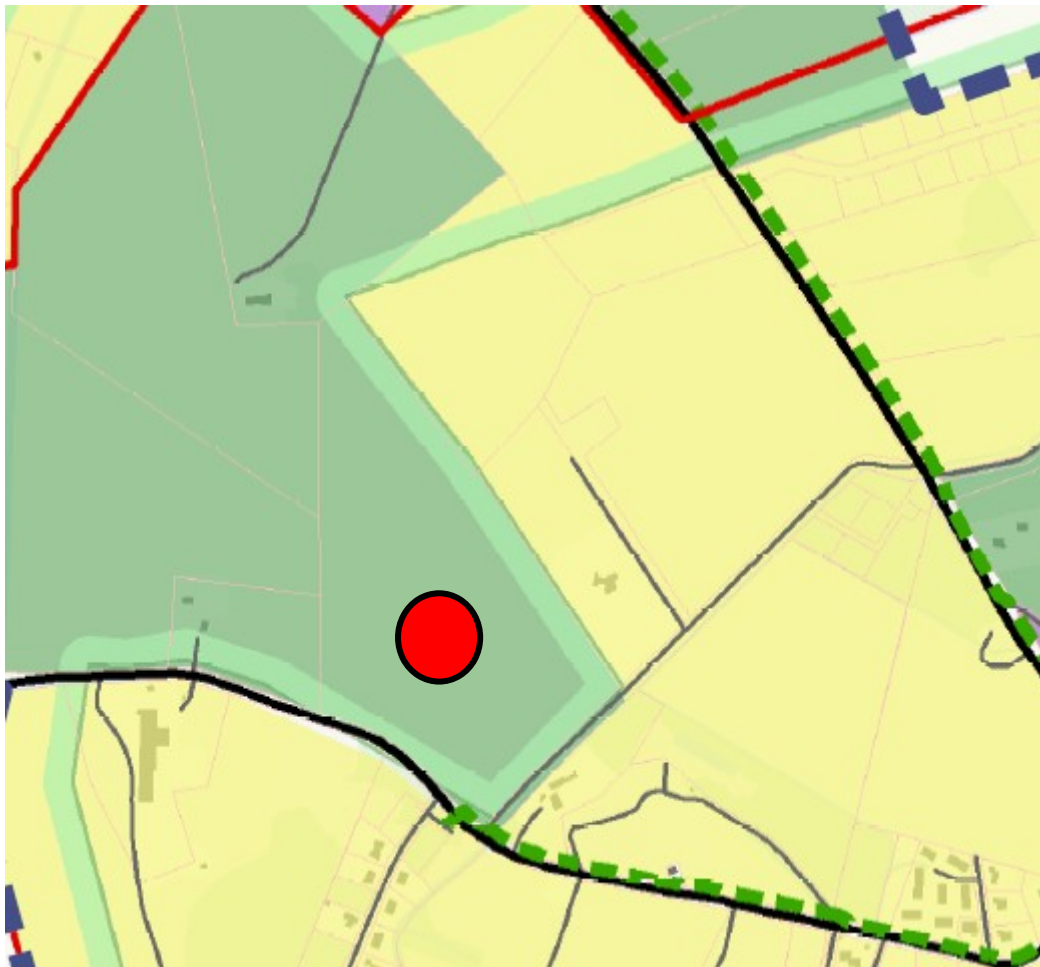
- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete 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 Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsioon jäetud lahtiseks. Planeeringuala asub väljaspool tiheasustusalala kus kehtivad hajaasustuse nõuded.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Hajaasustusalala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalala. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad metsa- ja põllualadega. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal näidatud. Hajaasustusalal kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda

hajaasustuse tingimustest, maalise iseloomuga asustusele antud ehitustingimustest ja täiendavalt kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Hajaasustusalal toimub elamu kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga etteantud ehitustingimusi (ptk 3.5).
- Hajaasustusalale ei kavandata üldjuhul uusi kompaktse või linnalise iseloomuga asustuse koondumiskohti, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb võtta arvesse külale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Üldjuhul on hajaasustusele iseloomulik hoonete hajus paiknemine maastikul, puudub ühtne hoonestatud külaala, taluõued on üksikult või väikeste rühmadena laiali põldude, rohumaade, metsade jm looduslike alade vahel. Uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda piirkondlikust külatüübist vastavalt väljakujunenud tavale.

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

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev katastriüksus elamumaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntideks. Kokku on planeeritud kolmkümmend kaheksa krunti. Kavandatakse kolmkümmend elamumaa krunti, kaks üldkasutatava maa krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ning kuus transpordimaa krunti. Kahele elamumaa krundile (pos nr 1 ja 2) antakse lisaks ärimaa sihtotstarve kaubandus- ja teenindushoone vms rajamiseks, sel juhul on lubatud krundid pos nr 1 ja 2 omavahel kokku liita. Planeeritav äritegevus on soovitatav suunata kohalikele elanikele nt kauplus, juuksur või muu selline teenindus. Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 39A jagatakse välja Pindle tee 6 ja krunt pos nr 39B jagatakse välja Heki kinnistutest jalgratta- ja jalgteede rajamiseks.

Planeeringulahendus näeb alale ette kuusteist üksikelamu ja neliteist paariselamu krunti. Lahendus arvestab elamute planeerimisel üldplaneeringust tulenevast soovituslikest kruntide suurustest, kus üksikelamu krunt peab olema vähemalt 2000 m² ja paariselamu krunt 3000 m².

Elamumaa krundi suurused jäävad vahemikku 2000 – 3002 m².

Ühiskondlike ehitiste maa krundi suuruseks on planeeritud 11 060 m². Krundile pos nr 31 lubatud rajatavate hoonete kasutamise otstarvete loetelu:

- 12630 Haridus- ja teadushooned;
- 11310 Hoolekandeesutuste hooned.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis.

6.2. Hoonestuskava

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitismastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol.

Elamumaadel antakse ehitusõigus kahekorruseliste elamute ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Üksik- ja paariselamu juurde võib rajada ühe abihoone kõrgusega 4,5 meetrit. Kruntide hoonestusala paigutamisel lähtutud tee kaitsevööndist. Kruntidele, kuhu ei ulatu tänava kaitsevöönd on hoonestusala transpordimaa poolsest küljest määratud 5 meetri kaugusele. Kruntide pos nr 1 – 5 hoonestusala Sausti tee poolsest küljest on määratud 10 meetri kaugusel krundi piirist. Elamumaal asub hoonestusala naaberkruntide piiridest 4,0 meetri kaugusel. Ühiskondliku ehitise maa krundil asub hoonestusala elamumaa poolsest küljest 10 meetri kaugusel.

Planeeritava elamumaa kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Suurim lubatud ehitisealune pind üksikelamul on 300 m², paariselamul 400 m², kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile on lubatud hoonete arv kuus, mille hulka ei kuulu alla 20 m² ja 5 m hooned. Suurim lubatud ehitisealune pind on 4500 m², kaasa arvatud abihooned. Ehitusõigus antakse kahekorruselise hoonete ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja tee kaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis kollase ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

6.3. Arhitektuurinõuded

Projekteeritav hoonestus peaks moodustama ühtse elamukvartali ning sobima naaberelamutega.

- hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
- katusekalle vahemikus 0°– 30°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri; värvidest soovituslikult kasutada rahulikke ja looduslähedasi toone;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritava haljasala pos 33 arhitektuurinõuded

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid, liivakast, liumägi vms);

- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus- rada, tasakaaluvahend, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatenнисe laud, elusuuruses malemäng, väljõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 33) on lisaks mänguväljakutele rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatise. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Piirded

Teedepoolsed piirdeaia on osaliselt läbipaistvad puitaia ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Kruuntide vahelised piirdeaia võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Paariselamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Elamukruuntide piirde asukoht peab ühtima moodustatava krundi piiriga. Kruundidel pos nr 1 – 5 11157 Sausti-Kiili tee poolisel alal võib piirdeaia rajada alates 2 meetri kaugusele krundi piirist.

6.4. Avaliku ruumi nõuded

Haljastuse eskiislahendusega (koostanud maastikuarhitekt Peep Moorits 27.01.2024) määratud peamised põhimõtted:

- eelistatult kasutada prügikaste, kus on võimalik jäätmete sorteeritud kogumine;
- inventari värv on RAL 7016;
- istepingid peavad olema seljatugedega;
- inventar peab olema vandaalikindel;
- alale paigutada rattaparklaid;
- lisada alale puhkeinventari kergliiklusteede sõlmpunktidesse või äärtesse (istumise võimalused jalutajatele, emad, vanurid);
- lastepargi inventar peab olema suure vanusevahega;
- näha ette võimalused sportimiseks (spordilinnak erinevate tänavatreeningu võimalustega);
- välisvalgustuses eelistada kogu alal värvitud postidega madalaid pargivalgusteid 4 – 5 m.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 33) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 15% olema üldkasutatav ja heakorrastatud haljasmaa. Planeeritud üldkasutatava ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kruuntide pindala on kokku 16 925 m², mis moodustab planeeringualast 15%. Transpordimaa krundile pos nr 34, 36, 37 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 8-meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruuntide juurdepääse. Krundile istutamise kõrghaljastuse täiskasvamise kõrgus on min 3 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit.

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

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ja ühe ühiskondliku ehitise rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lisaks ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähimbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühiskondliku ehitise, üksik- ja paariselamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

6.6. Servituudi vajadused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-03,

AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-03 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

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 projekteerimismääradele.

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) ehitamine.
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) ülevõtmine 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. Pindle tee ja riigitee nr 11157 Sausti–Kiili km 4,195 asuv ristmik tuleb rekonstrueerida enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale, vt ka Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel.
8. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade ülevõtmine omavalitsusele.
9. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
 - 9.1. on väljastatud kasutusloa 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.

Krunt pos nr 39 võõrandatakse tasuta Kiili Vallavalitsusele. Juhul, kui vabatahtliku võõrandamist ei toimu, siis krunt sundvõõrandatakse Kiili Vallavalitsusele.

Krunt pos nr 31 sademevee ja viibeala lahendused tuleb lahendada koos ülejäänud infrastruktuuri väljaehitamisega.

7. Detailplaneeringu menetlus

16.06.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

30.07.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

28.08.2021 – Kiri nr 8-1/1115.

Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.

24.09.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

14.09.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon ei toeta detailplaneeringu algatamist esitatud kujul.

12.10.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

06.10.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon toetas detailplaneeringu algatamist esitatud kujul.

21.12.2021 – Kiri nr 8-1/1115-1.

KSH mittealgatamise seisukoha küsimine Keskkonnaametilt.

21.12.2021 – Kiri nr 8-1/1115-2.

KSH mittealgatamise seisukoha küsimine Terviseametilt.

21.12.2021 – Kiri nr 8-1/1115-3.

KSH mittealgatamise seisukoha küsimine Põllumajandus- ja Toiduametilt.

27.12.2021 – Kiri nr 8-1/1115-4.

PMA arvamus KSH mittealgatamise otsuse kohta

17.01.2022 – Kiri nr 8-1/1115-5.

Keskkonnaameti arvamus KSH mittealgatamise otsuse kohta

17.01.2022 – Kiri nr 8-1/1115-6.

Terviseameti arvamus KSH mittealgatamise otsuse kohta

14.12.2022 – Haldusleping 8-15/184-21.

18.01.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 9

Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu koostamise algatamine

19.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Kiili valla kodulehel.

19.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadeannetes.

20.01.2023 – Detailplaneeringu algatamise teade maakonnalehes Harju Elu.

14.02.2023 – Kiri nr 8-1/1115-9.

Transpordiameti seisukohad.

19.08.2025 – Kiri nr 8-1/1115-18.

MARU kooskõlastuse küsimine.

19.08.2025 – Kiri nr 8-1/1115-19.

Transpordiameti kooskõlastuse küsimine.

19.08.2025 – Kiri nr 8-1/1115-18.

Päästeameti kooskõlastuse küsimine.

09.09.2025 – Kiri nr 8-1/1115-22.

Päästeameti kooskõlastus.

05.11.2025 – Kiri nr 8-1/1115-28.

Transpordiameti kooskõlastus.

05.11.2025 – kiri nr 8-1/1115-29.

MARU 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	09.09.2025 nr 7.2-3.1/5154-1	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 19.08.2025 kirjaga nr 8-1/1115-20 kooskõlastamiseks Kiili valla Kiili alevi Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnistute jagamine, ehitusõiguse määramine ning sellega koos juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Kert Keller Kiili valla Kiili alevi Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu materjalid. (allkirjastatud digitaalselt) Kert Keller ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästkeskus
2	Maa- ja Ruumiamet	05.11.2025 nr 6-3/23/1069-6	Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lõike 1 alusel esitasite Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu, mis algatati Kiili Vallavalitsuse 18. jaanuar 2023 korraldusega nr 9. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnisasjade jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Projektilas ega sellega piirnevalt ei ole riigi omandis olevaid kinnisasju, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, ega maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maad. Projektilas ei ole riiklikku geodeetilisse võrku, riiklikku tihendusvõrku, riiklikku kõrgusvõrku ja gravimeetrilisse võrku kuuluvaid geodeetilisi märke, mille osas on töö korraldajaks Maa- ja Ruumiamet. Detailplaneeringu ala asub maaparandusehitise Kiili (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020120/006) maa-alal ning piirneb maaparandusehitise Kiili kollektoreesvoolu (valgala on kuni 10 km²) ja avatud eesvooluga (valgala on kuni 10 km²). Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond kui maaparandustoimingute korraldaja kooskõlastab Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu vastavalt Optimal Projekt OÜ tööle nr 467, mis on koostatud 30.10.2025. a. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Taimi Kirs nõunik Maaparanduse osakond Aimur Liiva Kiili Vallavalitsus info@kiilivald.ee Teie 28.10.2025 nr 8-1/1115-26 Meie 05.11.2025 nr 6-3/23/1069-6 Taimi Kirs +372 5303 8977 taimi.kirs@maaruum.ee
3	Transpordiamet	05.11.2025 nr 7.2-2/25/13849-6	Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Kiili vallas Kiili alevis Suur-Pindle (katastritunnus 30501:001:0432) ja Väike-Pindle (katastritunnus 30501:001:0433) detailplaneeringule (edaspidi

			planeering). Planeeringuga soovitakse luua eeldused elamuala ja ühiskondlike ehitiste ja üldkasutatava maa ning seotud taristu rajamiseks. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame Optimal Projekti OÜ töö nr 467 “Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneering“. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. - 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 või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. - Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Krista Einama peaspetsialist planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus Lisad: Seletuskiri, põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan Krista Einama 58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt