

Sausti küla Sausti tee 53 kinnistu detailplaneering

ESKIISI 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. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht ja suurus) (joonised DPE-1 JA DPE-2).....	3
2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused (joonis DPE-1)	3
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	3
4. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks,	4
sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule	4
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused (joonis DPE-1).....	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse	7
saavutamiseks (joonis DPE-2)	7
7. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	7
8. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta.....	9
9. Jooniste ja lisade nimekiri	9

1. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht ja suurus) (joonised DPE-1 JA DPE-2)

Planeeritav ala, Sausti tee 53 maaüksus (katastritunnus 30401:001:1935, pindala 40953 m², maa sihtotstarve maatulundusmaa), asub Sausti küla keskosas Sausti mõisa kõrval Sausti - Kiili tee ääres. 90% maaüksuse pindalast moodustab haritav maa ja looduslik rohumaa ning 10% õuema ja muu maa.

Ehitisregistri (EHR) andmetel asub Sausti tee 53 maaüksusel:

- ✓ kahekorruseline üksikelamu – (EHR kood 120304564) ehitisealune pind 110 m², maht 321 m³;
- ✓ ühekorruseline saun – (EHR kood 120304573), ehitisealune pind 48 m², maht 113 m³;
- ✓ ühekorruseline kelder – (EHR kood 120304581) ehitisealune pind 82 m², maht 179 m³;
- ✓ ühekorruseline garaaž – (EHR kood 121345535), ehitisealune pind 58,9 m², maht 174 m³;
- ✓ kahekorruseline suvemaja (aadress Sausti tee 53/1) – (EHR kood 121328492) ehitisealune pind 220,5 m², maht 1317, 2 m³. Kokku on Sausti tee 53 maaüksusel viis hoonet ehitisealuse pindalaga 519,4 m². Maaüksuse täisehitus on 1,3 %.

2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused (joonis DPE-1)

Tallinn asub planeeritavast alast u 15 km kaugusel. Lähim koht eluks vajalike teenuste saamiseks on 4 km kaugusel asuv Kiili alev. Kiilis 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.

Planeeritava ala naabruses asuva Sausti mõisa arhitektuur annab piirkonnale aktsendi. Planeeritaval alal Sausti tee ääres paiknev suvemaja haakub Sausti mõisa arhitektuuriga viilkatuse ja maakiviseinte osas.

Lähipiirkonnas on majapidamiste hoonete arvuks kaks kuni viis hoonet maaüksusel ning ehitisealune pind ületab planeeritaval alal olevat (näiteks Jaagu maaüksusel on ehitisealune pind 545,2 m²). Analüüsis ei ole arvestatud Sausti mõisa tehniliste näitajatega.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

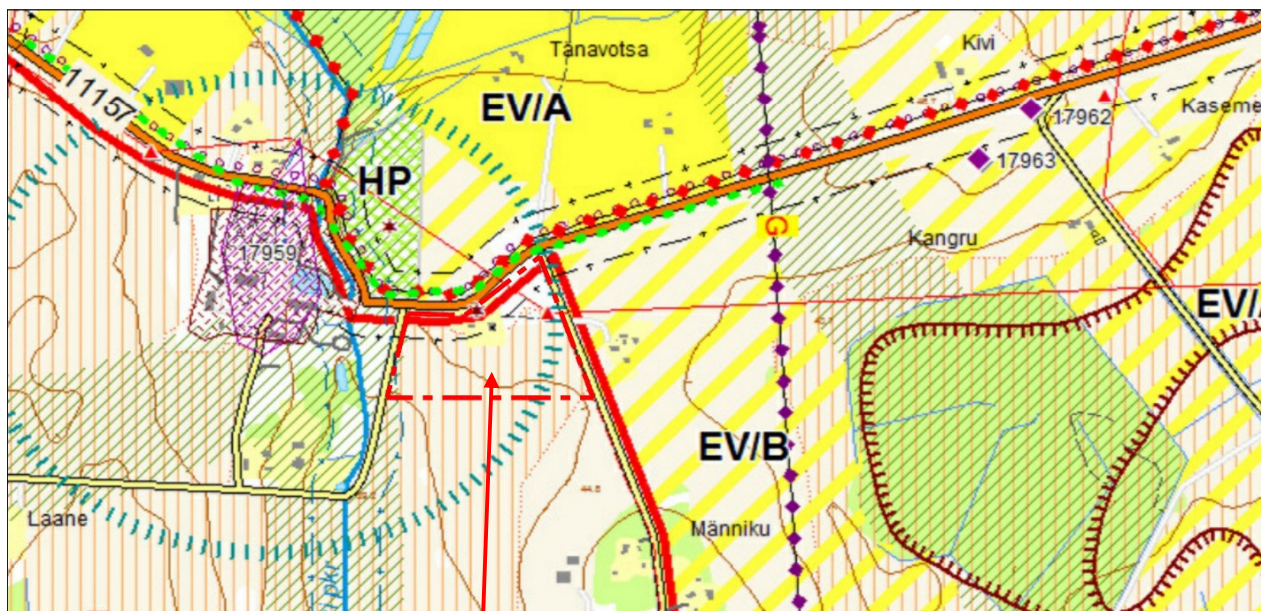
Planeerimisseaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks. Eesmärgi saavutamiseks on töövahenditeks valla arengukava ja üldplaneering.

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 kergteks 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.

4. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Väljavõte Kiili valla kehtivast üldplaneeringust



Planeeritav ala, Sausti tee 53 maaüksus, asub detailplaneeringu kohustusega alal, perspektiivsel tiheasutusosal, miljööväärtuslikul hajaasustusega alal ning maaparandussüsteemidega alal.

Legend

Aluskaart

- mets
- riigimets
- 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

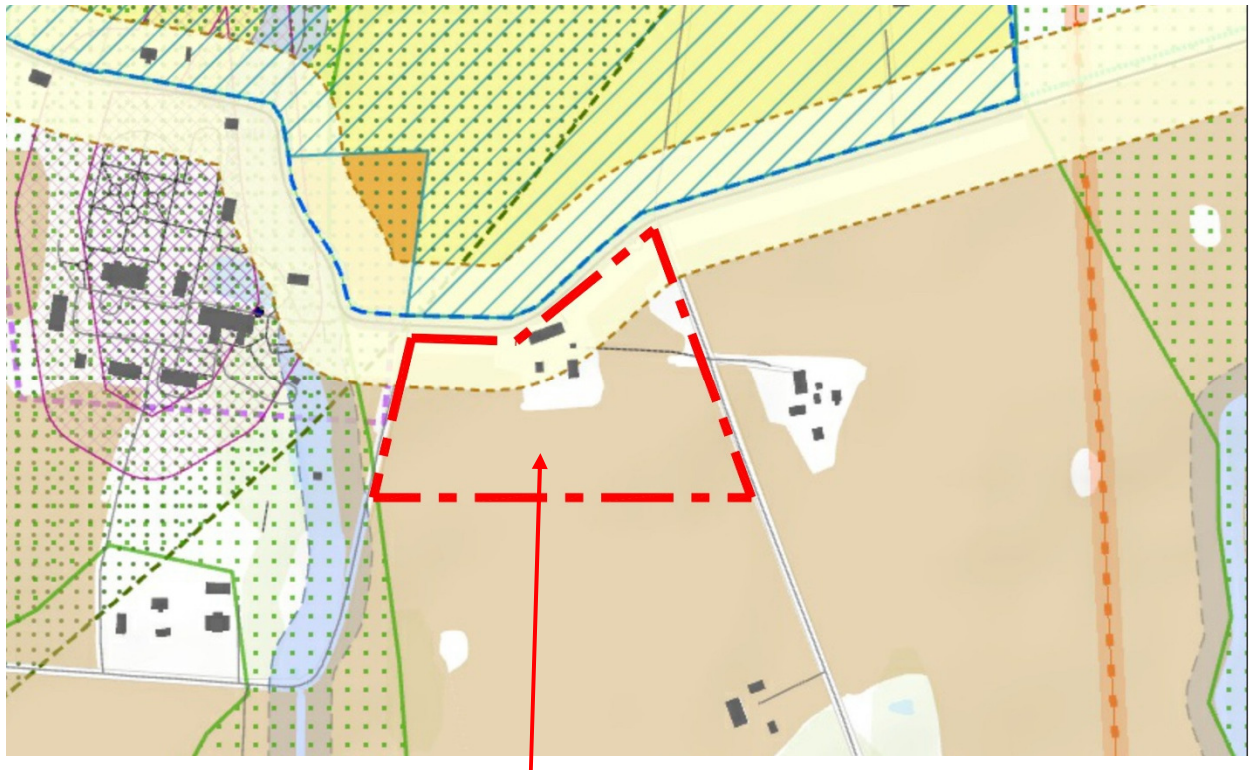
- 18 642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17977 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miljööväärtusega ala
- ajaloolise asustusstruktuuriga ala (maakonna teemaplaneeringust)

Maakasutus

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

detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piir (persp tiheasustusala ja reoveekogumisala)

Väljavõte Kiili valla koostatavast üldplaneeringust



Planeeritav ala, Sausti tee 53 maaüksus, asub hajaasustuses väärtuslikul põllumaal

Legend

Ehituskeelu vöönd



Miljööväärtuslik ala



MAAKASUTUS

Juhtotstarve

Juhtotstarve

- Elamu maa-ala
- Puhke ja looduslik maa-ala
- Ühiskondliku hoone maa-ala
- Äri maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Mäetööstuse maa-ala
- Transpordi maa-ala

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 Paekna ja Nabala tiheasustusala



Hajaasustusala

Väärtuslik põllumajandusmaa



5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused (joonis DPE-1)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaasajastada sh laiendada 1922. aastal kasutusele võetud elamut ja 1978. aastal kasutusele võetud saunamaja, säilitades olemasolevat maalähedast keskkonda. Eesmärki on võimalik täita järgides väljakujunenud hoonestusmustrit ja arhitektuurset lahendust.

Ehitisregistri andmetel on Sausti tee 53 maaüksusel asuv elamu ehitisealune pind 110 m², kõrgus 7 m ning saunamaja ehitisealune pind 48 m² ja kõrgus 5,5 m. Piirkonnas paiknevate elamute ehitisealune pind ja elamu ja sauna kõrgus (ehitisregistris): Kaasiku – 162 m² (elamu kõrgus 9 m), Sausti tee 45 – 170 m², Sausti tee 44 – 103 m², Sausti tee 50 – 99 m², Jaagu – 401 m² (elamu kõrgus 9,9 m), Luhaveere – 253 m² (elamu kõrgus 7,5 m, saunamaja kõrgus 4,5 m), Pärnaoja – 291 m² (elamu kõrgus 7,2 m, saunamaja kõrgus 4,5 m), Kalda – 306 m² (elamu kõrgus 7,4 m), Mäe – 162,9 m². Seega jääb planeeritava laiendusega elamu pindalaga maksimaalselt 220 m² piirkonnas väljakujunenud elamute ehitisealuse pindala (99 kuni 401 m²) vahemikku. Piirkonna elamute kõrgusega (7,2 kuni 9,9 m) haakub leiendatava elamu maksimaalne lubatud kõrgus 9 m. Rekonstrueeritaval saunamajal on maksimaalne lubatud kõrgus 6 m.

Planeeritaval alal Sausti-Kiili tee ääres asub suvemaja (ehitisealune pind 220,5 m², kõrgus 8,1 m), mis oma asetusest, mahult ja arhitektuurset lahendusest (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. Hoonete rekonstrueerimisel paraneb vaade teelt ning rikastab mõisa lähedusest tulenevat auväärset keskkonda.

Planeeritava ala lähikonna hajaasustuse hoonestuslaadi kohaselt paiknevad hooned kobaras koos, moodustades hoonetevahelise hooviala. Detailplaneeringu realiseerumisel ei muutu hoonete asetus ega ruumimuster. Detailplaneeringu eskiis ei näe ette õueala, maaüksuse piiride ega maa sihtotstarbe muutmist. Säilib kõrghaljastus tee ääres ja väärtuslik põllumaa. Säilib maalähedane puhas keskkond.

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 tuumikalad." 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 ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.

Seega ei muuda rohkem kui 100 aastat vana elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks vajalik ehitismahu suurenemine u poole võrra piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust. Rekonstrueeritavad hooned (elamu ja saunamaja) annavad lisaväärtuse keskkonna esteetikale ja parandavad elanike elukvaliteeti.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks (joonis DPE-2)

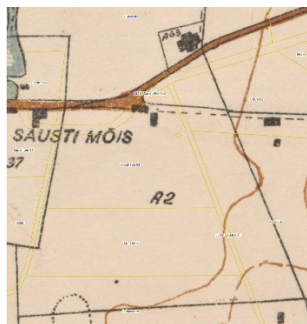
Maaüksusel säilib maatulundusmaa sihotstarve. Säilivad olemasolevad hooned. Rekonstrueeritavad ja laiendatavad hooned on olemasolev elamu, mille maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 220 m² ja saunamaja. Kogu kinnistu lubatud maksimaalne ehitisealune pind on 685 m². Seega on planeeritav täisehitus 1,7%. Olemasolev suvemaja ja rekonstrueeritav elamu on kahekorruselised ning teised abihooned ühekorruselised hooned. Hoonete välisviimistluses kasutatakse piirkonda sobilikku lahendust, soovitatavalt puitviimistlust. Rekonstrueeritavad ja laiendatavad hooned asuvad hoovi pool ja teeääres säiliva kõrghaljstuse tõttu on teelt vaadeldavad vaid osaliselt. Uue väljanägemise saavad hooned muudavad vaate paremaks. Teepoolse välispiirde rajamisel on soovitav kasutada naabruses oleva mõisa piirdega haakuvat lahendust. Õueala ümber (mitte tee ääres) on soovitatav puitlipp või võrkaed.

7. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Killi vallas kehtib Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud üldplaneering (ÜP), mille kohaselt asub Sausti tee 53 kinnistu miljööväärtuslikul hajaasustusalal, kus on lubatud 1 elamu 2 ha maa kohta, ehitada kuni 500 m² ehitusaluse pinnaga elamuid ja selle juurde kuuluvad kuni kolm abihoonet. Lubatud elamu kõrgus maapinnast on 9 m ja abihoonel 4,5 m.

Antud juhul on tegemist olemasoleva ajaloolise majapidamisega, mille hooned on olnud olemas enne üldplaneeringu kehtestamist ning seetõttu on üldplaneeringus märgitud kriteeriumite erisus olemasolevast olukorrast loomulik ning soovitud ehitusõiguse suurendamine põhjendatud.

Väljavõtte Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendusest (12.02.2025)



1931-1944, elamu ja abihoone (suvemaja)



1978-1989, kaardil elamud ja õuealad

Olemasolev olukord ehtisregistri andmetel, üldplaneeringus lubatud ja planeeritud näitejad

Jrk nr	Olemasolev hoone (kasutuselevõtu aasta)	Ol. olev pind m ²	Ol. olev kõrgus m	ÜP lubatud pind m ²	ÜP lubatud kõrgus m	Planeeritud pind m ²	Planeeritud kõrgus m
1	Elamu (1922)	110	7		9	220 täpsustub ehitusprojektis	9
2	Saun (1978)	48	5,5		4,5	103,6 täpsustub ehitusprojektis	6
3	Kelder (1990)	82	2,5		4,5	82 olemasolev	2,5 olemasolev
4	Garaaž (püstitamisel)	58,9	5		4,5	58,9 projektis	5 projektis
5	Suvemaja (1989)	220,5	8,1		4,5	220,5 olemasolev	8,1 olemasolev
	KOKKU	519,4		500		685	

Soovitud detailplaneeringu lahendus vastab osaliselt üldplaneeringus märgitud näitajatele:

- maaüksuse suurus on 4,1 ha ja sellel paikneb üks elamu;
- planeeritav elamu kõrgus on maksimaalselt 9 m;
- elamule ega abihoonetele ehitisealuse pinna piiranguid üldplaneeringus ei ole.

Üldplaneeringus lubatud ehitisealune pind (500 m²) on olemasolevate hoonetega ületatud (519,4 m²).

Üldplaneeringus on üheks maakasutuse eelduseks välja toodud eesmärk atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks. Selle mõttega haakub detailplaneeringus soovitud hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine, mis loob eelduse püsielanikkonna olemasoluks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on põhjendatud, kuna tegemist on olemasolevate (ehitisregistris fikseeritud) hoonetega. Kahte hoonet soovitakse rekonstrueerida ja laiendada, et kaasajastada elamistingimusi. Ei muudeta maa sihtotstarvet kinnistu piire, õueala ega hoonestusmustrit. Detailplaneering muudab üldplaneeringut ehitisealuse pinna, abihoonete arvu ja abihoonete kõrguse osas.

Avaliku huvi seisukohast on oluline, et kinnistul paiknev hoonestus pakuks esteetilist vaadet möödujatele. Korrastatud majapidamine kannab sõnumit kvaliteetsest elulaadist ning püsielanikud loovad piirkonda turvatunde.

8. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

Kasutatud materjal:

- ✓ Planeerimisseadus
- ✓ Kiili Valla arengukava 2023-2030
- ✓ Kiili valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 2013)
- ✓ Kiili valla koostatav üldplaneering (algatatud 2018)
- ✓ Maa-ameti kaardirakenus
- ✓ Ehitisregistri andmebaas
- ✓ Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded
- ✓ <https://www.riigiteataja.ee/akt/422092023012?leiaKehtiv>
- ✓ Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend
https://www.kiilivald.ee/documents/1704870/39468717/Detailplaneeringu_esitamise_koostamise_ja_vormistamise_juhend0904.pdf/35da3d2b-15cd-45b6-8c14-a22a6f1e0199

9. Jooniste ja lisade nimekiri

DPE-1 Lähipiirkonna avaliku ruumi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

DPE-2 Põhijoonise eskiis

DPE-3 Kavandatava keskkonna ja hoonestuse ruumiline kujutus

Koostas arhitekt Lea Teeääre