

**Töö nr:** DP-22/08-2019

**Sausti tee 34 katastriüksuse detailplaneeringu  
eskiislahendus algamiseks**

**Asukoht:** Harjumaa, Kiili vald, Sausti küla

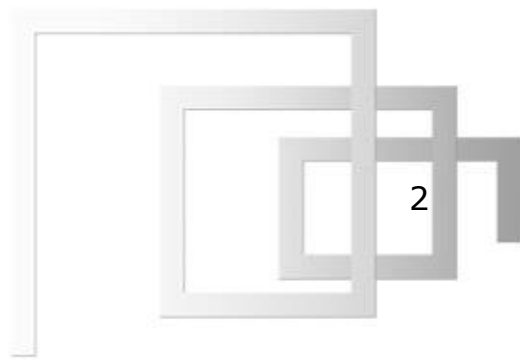
**Huvitatud isik:** Viive Rosenfeld

**Planeerija:** Triin Kask: MD 003184  
Tel: 55968821

Tartu 2019

## SISUKORD

SISUKORD .....	2
A SELETUSKIRI .....	3
1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
1.1 Alusplaan eskiisi koostamiseks .....	3
1.2 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	3
1.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	3
1.4 Olemasolev tehovarustus ja kehtivad piirangud .....	4
2 KAVANDATAVA RUUMILISE KESKKONNA MUUDATUSE KIRJELDUS .....	4
2.1 Kavandatava ruumilise keskkonna muudatus .....	4
2.2 Kavandatava sobivuse põhjendused .....	5
3 PLANEERITAVA MAA-ALA LÄHIPIIRKONNA AVALIKU RUUMI EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	5
B JOONISED .....	7



## A SELETUSKIRI

---

### 1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 1.1 Alusplaan eskiisi koostamiseks

Alusplaanina on kasutatud Maa-ameti geoportaali kaarti. Infot kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardilt ja Kiili valla üldplaneeringust.

#### 1.2 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kiili vallas Sausti külas paiknevat Sausti tee 34 katastriüksust (30401:001:0101) suurusega 19,09 ha.

Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa 13,77 ha, metsamaa 4,18 ha, õuema 0,4 ha ja muu maa 0,74 ha. Kehtestatud Kiili valla üldplaneeringus on planeeritavale alale määratletud võimaliku arenguala juhtotstarve. Planeeringuala reljeef on tasane. Kõrghaljastus (metsamaa) asub peamiselt planeeringuala põhjapoolses osas.

Sausti tee 34 katastriüksus on ka hoonestatud, olemasolevad ehitised on:

- 116034824, elamu, ehitisealune pind 89 m<sup>2</sup>
- 116034825, abihoone, ehitisealune pind 103 m<sup>2</sup>
- 116034827, kelder, ehitisealune pind 13 m<sup>2</sup>
- 116034826, saun, ehitisealune pind 39 m<sup>2</sup>

#### 1.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Ala piirneb kahest küljest transpordimaadega. Piirinaabriteks jäävad lisaks kaks

hoonestatud ja üks hoonestamata maatulundusmaa katastriüksus. Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
11157 Sausti-Kiili tee (30401:001:0473)	Transpordimaa 100%	7.67 ha
Pikkaru tee T3 (30401:001:1988)	Transpordimaa 100%	14698 m <sup>2</sup>
Konga (30401:001:2344)	Maatulundusmaa 100%	7.98 ha
Kalmu (30401:001:1650)	Maatulundusmaa 100%	12.11 ha
Sausti tee 44 (30401:001:0829)	Maatulundusmaa 100%	16.44 ha

#### 1.4 Olemasolev tehnovarustus ja kehtivad piirangud

Tegevust piirab maantee kaitsevöönd 50 m tee teljest. Olemasolevad tehnovõrgud (kogumiskaev 2204104984, kaev 220410497, pikkaru elektriõhuliin alla 1 kV) varustavad olemasolevaid hooneid. Ala läbib Vaela II:JRK elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), millega kaasneb piiranguvöönd 10 m mõlemale poole liini telge. Katastriüksusel paikneva maaparandussüsteemiga (Pikkaru II (K-2) kraav) kaasneb ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m. Lisaks tuleb arvestada alal kehtiva Kiili valla üldplaneeringu tingimustega.

## 2 KAVANDATAVA RUUMILISE KESKKONNA MUUDATUSE KIRJELDUS

### 2.1 Kavandatava ruumilise keskkonna muudatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine neljaks katastriüksuseks: kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, millel säilitatakse

olemasolev olukord. Elamumaa kruntidest kahele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Kolmandal elamumaakrundil on juba hoonestus ja õueala ning ligipääsutee olemas ning seal jääb kehtima olemasolev olukord. Planeeritud tegevus on näidatud ja täpsustatud eskiisjoonisel.

## 2.2 Kavandatava sobivuse põhjendused

Kuna lähipiirkond on ka varasemalt elamutega hoonestatud, siis on antud planeeringu näol tegemist keskkonda sobiva muutusega. Elukeskkonnana lisab alale väärtust paiknemine Tallinna linna ja Kiili aleviku läheduses. Kiili valla üldplaneeringuga on planeeringualale ja lähiümbrusele määratud võimaliku väikeelamumaa arenguala juhtotstarve. Arvestatud on nõudega, et hajaastuses on minimaalne moodustatava krundi suurus 20000 m<sup>2</sup>. Uued hoonestusalad on planeeritud haritava põllumaa ja metsamaa vahelisele alale, seega ei muudeta oluliselt olemasolevat maastiku struktuuri ja ilmet.

## 3 PLANEERITAVA MAA-ALA LÄHIPIIRKONNA AVALIKU RUUMI EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

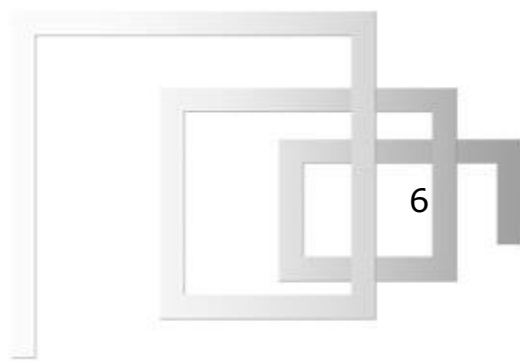
Olemasolev juurdepääs katastriüksusel paiknevale elamule on võimalik 11157 Sausti-Kiili tee (kü 30401:001:0473) kaudu, aga parim lahendus oleks rajada igale moodustatavale elamukrundile iseseisev ligipääsutee (vt eskiisi põhijoonis).

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad hoonestamata või hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ning transpordimaa krundid. Ala lähedusse loodesse jääb Vaela raba.

Ala lähiümbruses on asustustihedus üsna hõre, 1 km raadiuses paiknevad peamiselt talusüdamega maatulundusmaa katastriüksused. Sealt edasi aga algavad Põhja-,

ida,- ja lääne suunas tihedamad uusarenduse piirkonnad, lõuna suunda jäävad ulatuslikud turbatootmisalad.

Kiili valla kaubanduse, kultuuri ja tervishoiu keskus on Kiili alev, mis algab planeeringualast üle Pikkaru tee paikneva Rebase maaüksusega. Kiili alevi keskus, seega ka lähim kool ja lasteaed asuvad umbes 2 km kaugusel. Alale lähim ühistranspordi peatus asub samuti Kiili alevis. Üldplaneeringuga on Sausti-Kiili tee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee, mis tagaks Kiili alevikuga hea ühenduse ka kergliiklejana.



## B JOONISED

---

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| 1. Eskiisi põhijoonis    | M 1:3000 |
| 2. Illustratiivne joonis | -        |

