

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 12.05.2026 korralduse nr 187 juurde

### Detailplaneeringu nimetus

Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 detailplaneering (DP0395).

### **1. Olemasolev olukord**

#### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Saaruste katastriüksuse detailplaneering (DP0111)

#### Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Sausti külas.

Planeeringuala suurus on 3865,0 m<sup>2</sup>.

#### Planeeringuala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sarapiku tee 12	1901.0	30401:001:1551	Elamumaa 100%
2	Saaruste tee 27	1964.0	30401:001:1537	Elamumaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

#### Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Saaruste tee // Sarapiku tee	9412.0	30401:001:1522	Transpordimaa 100%
2	Sarapiku tee T1	166.0	30401:001:1553	Transpordimaa 100%
3	Sarapiku tee 14	440.0	30401:001:1552	Üldkasutatav maa 100%
4	Saaruste tee 29	1962.0	30401:001:1538	Elamumaa 100%
5	Saaruste tee 25	1963.0	30401:001:1536	Elamumaa 100%
6	Sarapiku tee 10	1734.0	30401:001:1549	Elamumaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

#### Olemasolev looduskeskkond

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

#### Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

	EHR kood	Nimetus	Seisund	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind
<b>Sarapiku tee 12</b>					
1	121360481	Üksikelamu	Kustutatud		240.0
2	121384240	Eluhoone	Olemas		239.4
3	221366752	Piirdeaed	Kavandata		
4	291667426	Piirdeaed	Olemas	2023	
<b>Saaruste tee 27</b>					
1	121359148	Üksikelamu	Realiseerimata		217,5

2	121379762	Üksikelamu	Olemas	2023	214,4
3	221392345	Piirdeaed	Püstitamisel		12,7

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

### Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal on olemas kõik vajalikud trassid.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on ligipääs Sarapiku ja Saaruste (30401:001:1522) teelt.

### Kehtivad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Liik	ID	Ulatus (m2)	Nimi
<b>Sarapiku tee 12</b>				
1	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	KAEV6506287	4.27	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis
2	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	KAEV6506288	4.18	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis
3	Riigikaitse ehitise piiranguvõõnd	51	1,901.35	Riigikaitse ehitis
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	VTABB6506509	8.99	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla250mm ja üle 2m süg.
5	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	STA6506509	4.53	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
6	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	232732540	1.22	Elektrimaakaabelliin
<b>Saaruste tee 27</b>				
1	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	KAEV6506330	4.11	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis
2	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	KAEV6506331	4.31	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis
3	Riigikaitse ehitise piiranguvõõnd	51	1,963.55	Riigikaitse ehitis
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	VTABB6506509	8.75	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla250mm ja üle 2m süg.
5	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	STA6506509	5.65	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
6	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	182424919	1.22	Elektrimaakaabelliin

Tabel 4: Planeeringualal kehtivad piirangud

### ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

## **2. Algamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 katastriüksuste (30401:001:1551 ja 30401:001:1537) ehitusõiguse suurendamine. Detailplaneeringuga krundipiire ei muudeta.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m<sup>2</sup>. Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste

ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires.

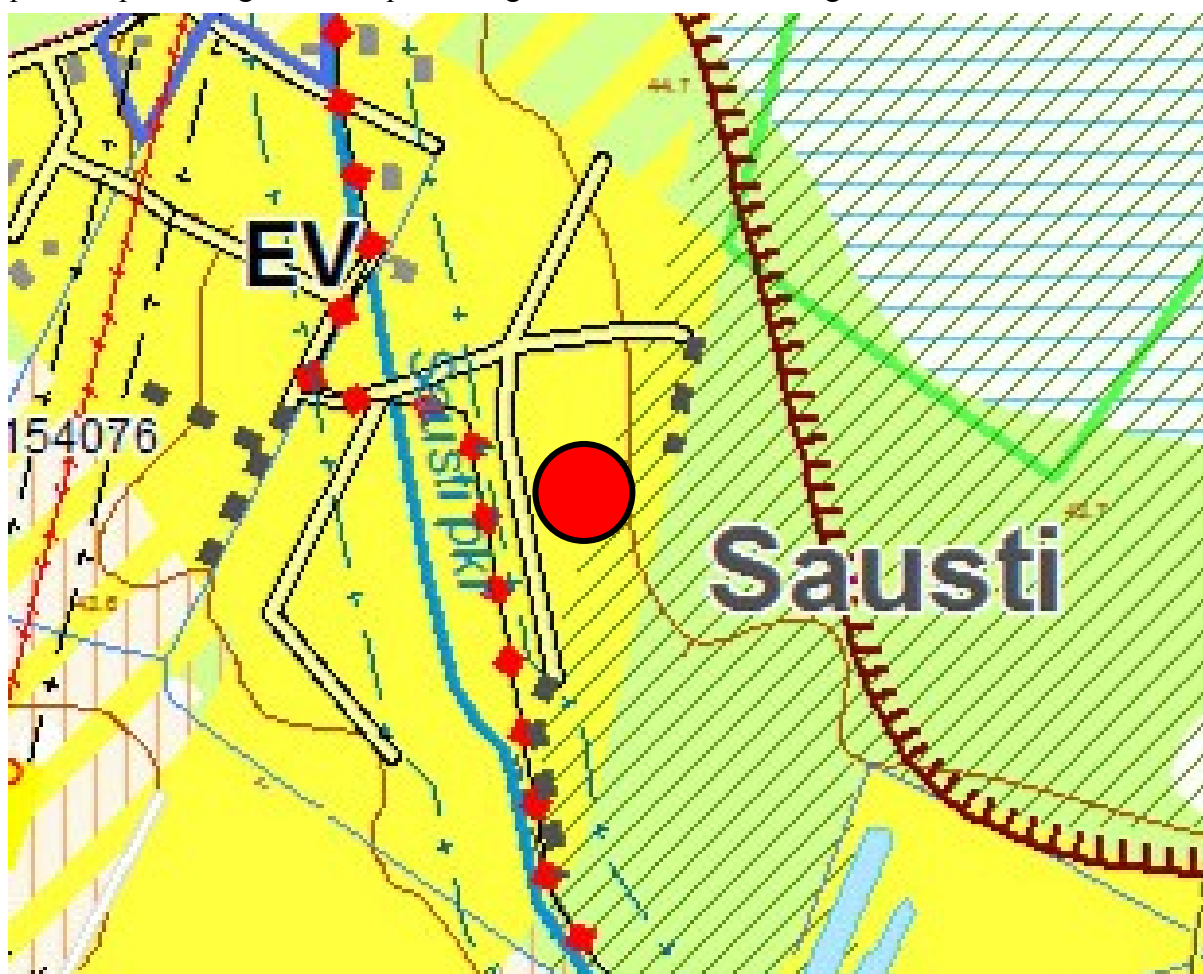
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse vajadusel kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva otsuse 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.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elumumaa juhtotstarbega (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

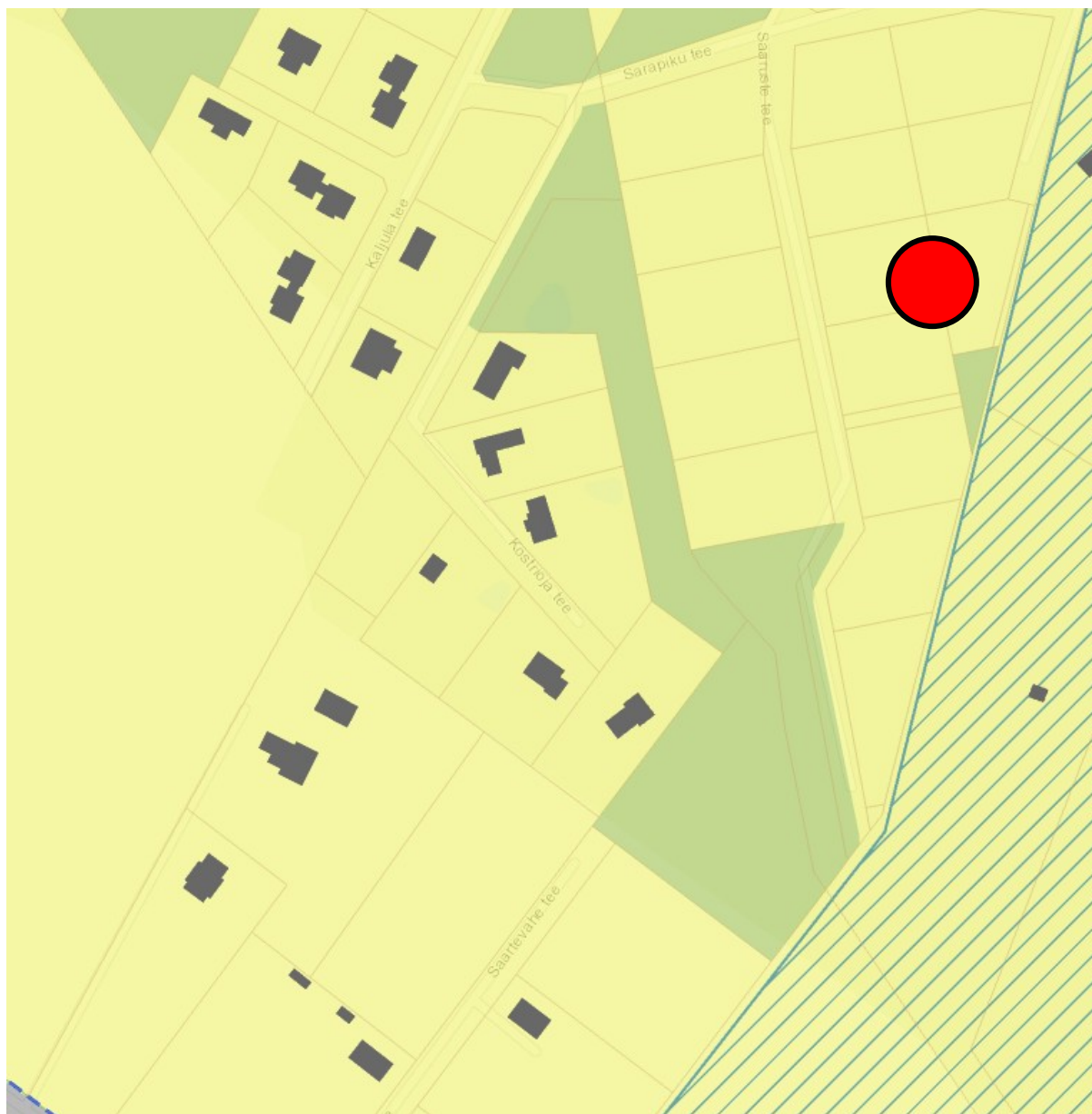
Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>;
- 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 võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

#### 4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsioon elamu maa-ala. Planeeringuala asub



tiheasustusalas.

Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Elamu maa-ala on ühe korteriga elamu (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (tabel 1).
- Kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-,

raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt ja funktsionaalselt piirkonda.

- Hoolekandeametuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

Ehitustingimused elamu maa-alal:

- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Tiheasustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid eraldipaiknevaid elamugruppe asustamata aladele.
- Alevi ja alevikes on maantee, peatänava ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti. Alev ja alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulist ruumilist mõju ümbritsevatele elukeskkonnale.
- Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs avalikult teelt, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldaksid ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

## 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.

Planeerimisotsuste puhul on tegemist eelkõige kaalutusotsustega, mille eesmärgiks on anda otsustajale iga üksikjuhtumi puhul võimalus konkreetsetes olukorras sobivaim lahendus leida. Kaalutusotsuse tegemisele eelneb kaalutusõiguse teostamine, mille raames tuleb kaaluda ja

tasakaalustada vastandlikke ja põrkuvaid huviseid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenä §-des 8–12. Üheks üldiseks põhimõtteks on huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Lähtudes huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõttest on Kiili Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud planeeringu otsuste tegemisel kaaluma erinevaid huve. Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

Taotlusega (8-1/267) soovitakse algatada Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 katastriüksustel detailplaneeringu menetlust, eesmärgiga suurendada nimetatud katastriüksustel ehitisealust pinda. Kehtivas 3.2. Saaruste katastriüksuse detailplaneeringus (DP0111) on määratud ehitisealuse pinna suuruseks kuni 220 m<sup>2</sup>, vastava taotlusega tehakse ettepanek seda suurendada 80 m<sup>2</sup> võrra, kuni 300 m<sup>2</sup>. Selline detailplaneeringu muudatus on võimalik ainult läbi uue detailplaneeringu menetluse - ehitisealuse pinna suurendamine on kehtiva planeeringulahenduse olemuslik muutmine. Sellest tulenevalt on ainuõige lahendus suurendada krundi lubatud ehitisealust pinda üldplaneeringus kehtestatud mahuni läbi uue detailplaneeringu menetluse. Selline tegevus ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

## **6. Detailplaneeringu menetlus**

30.01.2026 – Kiri nr 8-1/267.

*Taotluse esitamine.*

03.02.2026 – Kiili Vallavolikogu komisjoni koosolek.

*Kiili Vallavolikogu komisjon kiitis eskiislahenduse heaks.*

04.05.2026 – Haldusleping nr 8-15/49-26.

## **7. Otsus**

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Sausti küla Sarapiku tee 12 ja Saaruste tee 27 (DP0395) detailplaneeringu (vastavalt 30.01.2026 kirjaga nr 8-1/267 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt