

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2025 korralduse nr xxx juurde

### Detailplaneeringu nimetus

Luige alevik Papi ja Papimetsa detailplaneering (DP0372).

### **1. Olemasolev olukord**

#### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

#### Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus.

Planeeringuala suurus on 40928,0 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	Papimetsa	8471.0	30402:001:0091	Maatulundusmaa 100%
2	Papi	9152.0	30402:001:0088	Maatulundusmaa 100%
3	Papiniidu	16516.0	30401:001:2637	Maatulundusmaa 100%
4	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2	6789.0	30402:001:0115	Transpordimaa 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	Männiku polügoon	10852546.0	71801:001:0983	Riigikaitsemaa 95% Mäetööstusmaa 5%
2	11 Tallinna ringtee T15	136.0	30402:001:0112	Transpordimaa 100%
3	Ojaveere	2909.0	30402:001:0122	Ärimaa 100%
4	Viljandi mnt 168	12817.0	30402:001:0119	Ärimaa 100%
5	Tammeoksa alajaam	147.0	30402:001:0123	Tootmismaa 100%
6	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T7	2102.0	30402:001:0111	Transpordimaa 100%
7	11 Tallinna ringtee	117413.0	30401:001:1646	Transpordimaa 100%
8	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T4	2513.0	30402:001:0077	Transpordimaa 100%
9	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T3	1234.0	30402:001:0116	Transpordimaa 100%
10	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T5	2681.0	30402:001:0089	Transpordimaa 100%
11	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T6	3353.0	30402:001:0092	Transpordimaa 100%
12	11 Tallinna ringtee T3	16093.0	30402:001:0086	Transpordimaa 100%
13	Hirvo	18468.0	30402:001:0085	Maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

### Olemasolev keskkond

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 ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	Nimetus	Seisund	Esmane kasutuselevõtt	Ehitisealune pind	Korruseid
-	-	-	-	-	-

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

### Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on 15 Tallinn-Rapla-Türi teelt.

### Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Kitsenduste mõjuala	ID	Ulatus (m2)	Nimi
1	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	51	8471.0	Männiku harjutusvälja pv
2	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11tn	25.71	Tallinna ringtee
3	Uuringu ala	U1552	8471.0	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
4	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1094507_	2821.43	Kokasoon
5	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1094507_	492.70	Kokasoon
6	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1094507_	1360.41	Kokasoon

Tabel 4: Papimetsa katastriüksuse kehtivad piirangud

	Kitsenduste mõjuala	ID	Ulatus (m2)	Nimi
1	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	51	9152.39	Männiku harjutusvälja pv
2	Uuringu ala	U1552	9152.39	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
3	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1094507_	3097.25	Kokasoon
4	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1094507_	762.74	Kokasoon
5	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1094507_	1634.22	Kokasoon

Tabel 5: Papi katastriüksuse kehtivad piirangud

### ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

## **2. Algamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Papi ja Papimetsa katastriüksuste (30402:001:0088 ja 30402:001:0091) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse

määramine. Detailplaneeringusse on kaasatud ka Papiniidu ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 katastriüksused (30401:001:2637 ja 30402:001:0115), mille kaudu lahendatakse ligipääs.

Detailplaneeringuga moodustatakse 1 ärimaa krunt, 3 ärimaa krunti, 3 transpordimaa krunti ja 1 maatulundusmaa krunt.

Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõikide planeeritavate hoonete parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Transpordimaa krundi eesmärk on tagada ligipääs uuele ärimaa krundile ja Hirvo katastriüksusele. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt.

Detailplaneeringusse on kaasatud ka Papiniidu ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 katastriüksused. Moodustatakse uued transpordimaa krundid, mille kaudu lahendatakse ligipääs. Papiniidu ülejäänud osa säilitab maatulundusmaa sihtotstarbe ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 säilib transpordimaa sihtotstarve. Transpordimaa, kuhu on planeeritud sõidu- ja kõnniteed (sõidutee laius vähemalt 7 m ja kõnnitee min laius 3 m), min laius peab olema 24,0 m ja peab olema kõrghaljastatud. Viljandi mnt 168 (30402:001:0119) parklale koostada uus ohutu liiklemise lahendus.

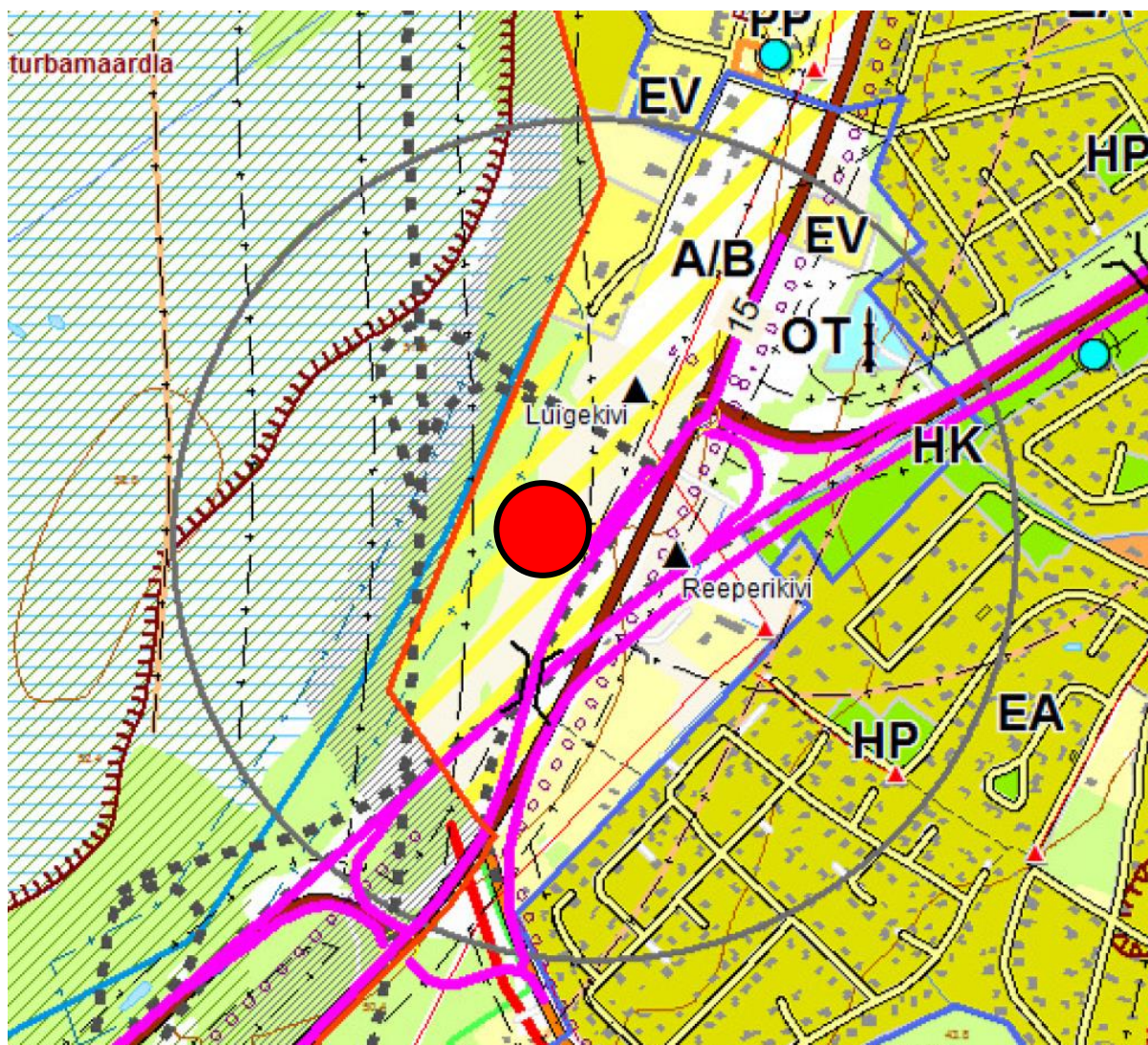
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

Luige alevik Papi ja Papimetsa detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva 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.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Papi ja Papimetsa katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa (A) ja võimalik maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B). Planeeringuala kõrvalotstarve ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ärihooned.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p. 2.2.4.3. toodud tingimused:

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B):

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrasstatud haljasalaks.
- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla

- Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

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.

Algamise juurde koostati analüüs planeeritud ala ja lähipiirkonna ärimaa osakaalu üldplaneeringu kohasel üldkasutatava hoone (A) ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (B) juhtotstarbega alal. Analüüsi kogu kaardil piiritletud ala – valla piirist kuni Kesa tänavani, üldplaneeringus kollasega viirutatud ala. Ala suuruseks on 160835 m<sup>2</sup>, millest juba olemasoleva ärimaa osakaal on 24% (38613 m<sup>2</sup>). Maakasutuse analüüsi tulemusena on kehtivas üldplaneeringus määratud ala, millest olemasoleva äri ja planeeritava ärimaa osakaal moodustab kokku 34%. Ärimaa osakaal: 38613 m<sup>2</sup> (olemasolevad ärimaa kinnistud) + 16028 m<sup>2</sup> (planeeritud ärimaa krunt) = 54641 m<sup>2</sup> (34%).

Esitatud detailplaneeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev, kuna vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei ole kõrvalotstarve 40% ületatud. Analüüs käsitleb, et Hirvo ja Papiniidu kinnistute maakasutust ei muudeta.

Üldkasutatava hoone maa (A):

- Koolid projekteeritakse võimalikult kaugemale mürarikastest teedest ja tänavatest ning õhku saastavatest ettevõtetest. Kooli maa-alaga piirnevad teed ja tänavad ehitatakse tolmuva 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.
- Tervishoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus.

Planeeritud alal ei ole asukohast tingituna soovituslik üldkasutatava hoone maa (A) väljaarendamine. Planeeritava ala piirnemine riigimaanteega ning kõrgem mürafoon ei ole sobiv kooli, lasteasutuse ega tervishoiuasutuse väljaarendamiseks. Üldplaneeringus on samuti välja toodud, et tervishoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.



#### 4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Papi ja Papimetsa katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsioon tootmise maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised.

Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone.
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, külm-jm laohoone.

- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jm).

Ehitustingimused:

- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealne pind on 70%. Kaalutlusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalasid) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Alevisse ja alevikku kavandata äri- ja tootmishoone max kõrgus on 12 m juhul kui hoone vahetusse naabrusesse jäävad eluhooned. Kõrguspiirang on vajalik, et tagada hoonete omavaheline sobivus ning sujuv arhitektuurne üleminek.
- Arvestada tundlike (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jm) alade paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgneval alal ei ole lubatud kavandada olulist ruumilist mõju põhjustavat tegevust. Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama või kompaktsema asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, va juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.

## 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 kaalutlusotsustega, mille eesmärgiks on anda otsustajale iga üksikjuhtumi puhul võimalus konkreetsetes olukorras sobivaim lahendus leida. Kaalutlusotsuse tegemisele eelneb kaalutlusõiguse teostamine, mille raames tuleb kaaluda ja tasakaalustada vastandlikke ja pörkuvaid huvisid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenä 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.

### 5.1. Kvaliteetne ruumiloome

Planeerimiseseaduse § 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.

#### **5.1.1. Ärimaa moodustamise mõjud**

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

- ruumilooma 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.

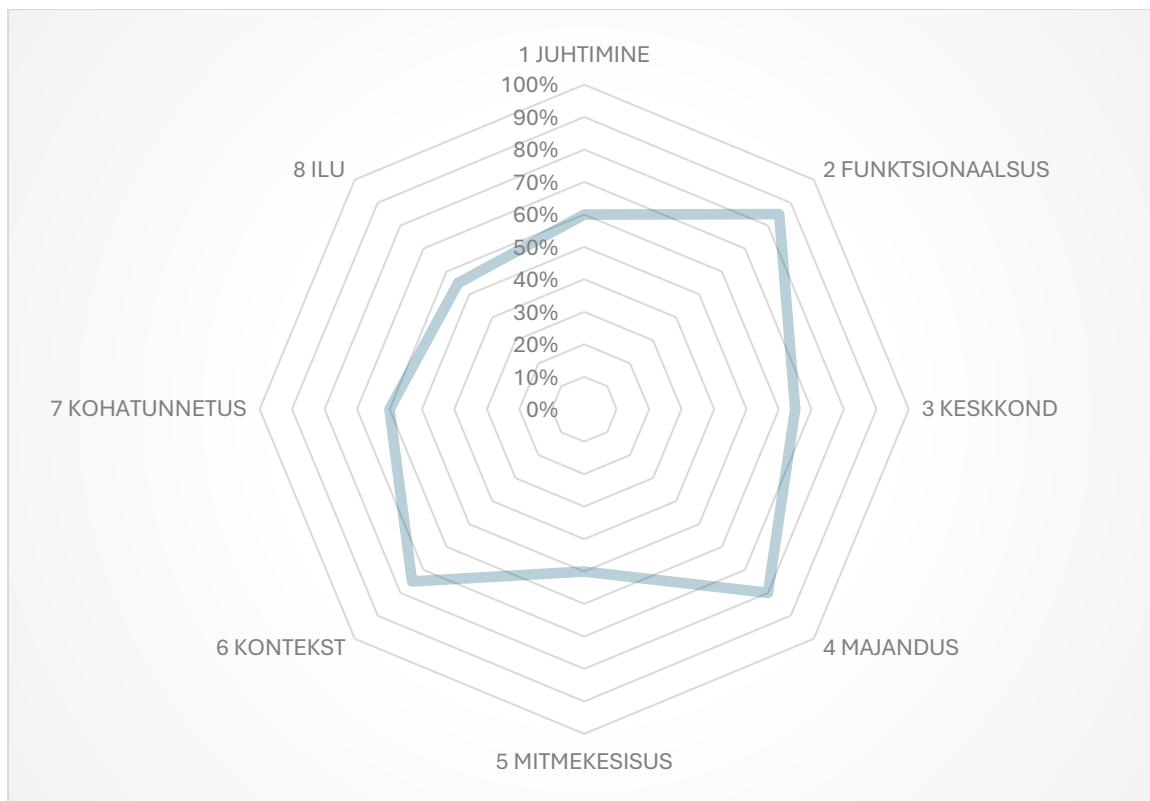
Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus -ja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

Järgneval joonisel on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.





Joonis 3: Kontrollküsimumstiku võrkdiagramm

Lähtudes koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek ärihoonete planeerimiseks on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloome nõuetele arvestades Kiili valla üldplaneeringut.

### 5.1.2. Ärimaa moodustamise mõjud üldplaneeringust lähtuvalt

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

- atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamisega.

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 avalduda loodus-, majandus-, sotsiaal-, ja kultuurikeskkonnale. Kiili valla üldplaneeringus on ehitamisest tuleneda võivad mõjud esitatud tabelis 1 ja 3 (lk 26 ja 27). Antud juhul on võetud aluseks eelpoolmainitud tabelis esitatud mõjud (positiivsed ja negatiivsed) ja kaalutud nende mõju detailplaneeringu elluviimise puhul.

Mõju	Tulemus
Elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: võib öelda, et mõju on positiivne ja võimalikud negatiivsed häiringud on kas ajutised või võimalik vähendada täiendavate tingimuste seadmisega detailplaneeringus.</p>
Majandusliku arengu intensiivistumine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: Negatiivne mõju on suuremalt jaolt ajutise iseloomuga. Pikemalt on näha positiivne mõju: suureneb kohalike teenuste tarbimine ja pakkumine.</p>
Uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid (kulusid)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 1 uus ärimaa krunt. Otseselt detailplaneering KOV elanike arv ei suurenda, kuna ei moodustata uusi elamumaa krunte.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Tegemist saab olema eraomandis olevate teedega ja kõik kohustused jäävad omaniku kanda.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Tegemist saab olema eraomandis olevate teedega ja kõik kohustused jäävad omaniku kanda.</li> <li>Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine).</li> <li>Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses kohalike teenuste tarbimise ja kohalike teenuste pakkumise suurenemisega.</p>
Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Infrastruktuuri detailplaneeringu kontaktvööndis ja lähialal on võimalik muuta läbi täiendavate tingimuste seadmisega detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks.</li> <li>KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Tegemist saab olema eraomandis olevate teedega ja kõik kohustused jäävad omaniku kanda.</li> <li>Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: vähesel määral positiivne mõju.</p>
Ühistranspordi tasuvuse paranemine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Enamus töölisi hakkavad kasutama ühistransporti, mille tulemusena tihendatakse ühistranspordi graafikuid.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Töölised kasutavad isiklikku transpordivahendit.</li> <li>Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol>

	<p>Kokkuvõte: hetkel raske ennustada kas mõju on positiivne või negatiivne. Eeldades, et enamus töölisi ja kliente kasutavad autotransporti on mõju pigem negatiivne.</p>
Liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine (halvenemine)	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Infrastruktuuri detailplaneeringu kontaktvööndis ja lähialal on võimalik muuta läbi täiendavate tingimuste seadmisega detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> <li>3. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Otseselt detailplaneering KOV elanike arv ei suurenda, kuna ei moodustata uusi elamumaa krunte.</li> <li>4. Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Tegemist saab olema eraomandis olevate teedega ja kõik kohustused jäävad omaniku kanda.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskooormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju, kui arvestada ainult autode ligipääsetavuse võimaluste paranemist. Eeldades, et enamus töölisi ja kliente kasutavad autotransporti on mõju ikkagi negatiivne.</p>
Loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Maastiku killustumine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>

Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub. Tegemist pole põllumaastikuga ja detailplaneeringuga moodustatakse Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena uus ärimaa krunt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju.</p>
Maaparandussüsteemide rikkumine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.</p>
Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub. Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatakse uus ärimaa krunt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Ehitusalade stiihiline areng	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub. Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatakse uus ärimaa krunt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>



<p>Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele</p>	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Otseselt detailplaneering KOV elanike arv ei suurenda, kuna ei moodustata uusi elamumaa krunte.</li> <li>2. Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Tegemist saab olema eraomandis olevate teedega ja kõik kohustused jäävad omaniku kanda.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: Mõju valla eelarvele negatiivne. Positiivne mõju seoses kohalike teenuste tarbimise ja kohalike teenuste pakkumise suurenemisega.</p>
<p>Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)</p>	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.</p>
<p>Pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine</p>	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
<p>Ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud</p>	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: väike negatiivne mõju, samas võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>

Radoonioht siseõhus	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Võimalik visuaalne reostus	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Võimalik keskkonnakvaliteedi paranemine ning valla tuntuse ja maine tõus	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala infrastruktuuri (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega on võimalik tagada parem varustuskindlus.</li> <li>2. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</li> <li>4. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Maaettevõtluse arendamine ja mitmekesistamine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</li> </ol>

	<p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uued ettevõtted ei tegele maaettevõtlusega.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: mõju negatiivne.</p>
Loodusressursside tarbimise suurenemine	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades.</li> <li>2. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Tootmisaladelt tulenev võimalik keskkonnasaaste	<p>Papi ja Papimetsa katastriüksuste liitmise tulemusena moodustatava ärimaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 18,0 m ja krundi suurim ehitisealune pind on kuni 6000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</li> <li>3. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>

Tabel 6: Detailplaneeringu mõjud.

Tabelis 6 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivseid mõjusid, siiski positiivsed mõjud ületavad negatiivseid. Lähtudes eelnevast saab väita, et ärimaa moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumilooele ja võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

#### Kokkuvõtvalt

Lähtudes eelnevast saab väita, et ärimaa moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumilooele sest:

1. koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek luua ärimaadele uued, tänapäevased tingimused on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloomele nõuetele;
2. tabelis 6 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivseid mõjusid, siiski positiivsed mõjud ületavad negatiivseid;
3. ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades;
4. detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine;
5. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt;
6. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist;
7. planeeringualal ei ole asukohast tingituna soovituslik üldkasutatava hoone maa (A) väljaarendamine. Ärihoonetele logistiliselt väga hea asukoht. Lõpptarbijal on mugav sõita oma kaubale järgi konkreetse ettevõtte ukseni ning ka ettevõttel on lihtne tagada kaubavedu otse oma äripinnale.

## **6. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused**

Põhjavesi on meie peamine joogiveeallikas ja piiratud ressurss. Seega on põhjavee seisukorra jälgimine ja kaitsmine äärmiselt oluline.

### Milline on põhjaveeressurss Kiili vallas?

Kiili vallas on kinnitatud põhjaveevarud keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 „Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine“ (edaspidi käskkiri). Käskkirjaga on Kiili vallas kinnitatud põhjavee prognoosvaru Ordoviitsium-Kambriumi (edaspidi O-C) vee kihis 800 m<sup>3</sup>/ööp ning Kambrium Vendi (edaspidi C-V) veekihi 500 m<sup>3</sup>/ööp. Põhjaveevarud Kiili vallas on kehtestatud aastani 2030. Peale OÜ Kiili KVH omab Kiili vallas kehtivat veeluba O-C veekihi veevõtuks veel Nabala Põllumajanduse OÜ.

### Kas põhjaveeressurssi suurendamine Kiili vallas on võimalik?

Veeseaduse 7. peatüki esimene jagu reguleerib põhjaveevarude hindamist ja kehtestamist. Põhjaveevarusid on võimalik ümber hinnata veeseaduse § 206 lg 2 ning lg 3 toodud juhtudel. Põhjaveevarude ümberhindamise tulemusena on võimalik varasemalt kehtestatud põhjaveevarude hulka muuta. Põhjaveevarude hindamiseks tehakse vastavalt veeseaduse § 204 lg 5-le hüdrogeoloogiline uuring, mille tegemist koordineerib Keskkonnaministeerium, ja koostatakse uuringuaruanne, mis esitatakse põhjaveekomisjonile. Põhjaveevarude hindamise või ümberhindamise tellib isik, kes on huvitatud nende määramisest või muutmisest. Põhjaveevarude hindamisega kaasnevad kulud katab isik, kes taotleb põhjaveevaru hindamist (veeseadus § 204 lg 6). Vastavalt eelmainitud uuringuaruande põhjal annab soovitus põhjaveekomisjon valdkonna eest vastutavale ministrile põhjaveevaru kehtestamiseks. Valdkonna eest vastutav minister ei kehtesta põhjaveevaru, kui esineb veeseaduse § 205 lg 4-s toodud asjaolusid. Eelnevast lähtuvalt ei ole hetkel võimalik Kiili valla põhjaveevarude suurendamise võimalikkuse kohta selget vastust anda. Vastava otsuse teeb valdkonna eest vastutav minister koostatud põhjaveevarude uuringu aruande põhjal, tuginedes põhjaveekomisjoni soovitudele.

Eesmärgiga täpsustada kehtestatud detailplaneeringutes fikseeritud ja menetluses olevate detailplaneeringutega kavandatava veevõtu vastavust kinnitatud prognoosvarule viis Kiili KVH OÜ läbi kontrollarvutuse. Kontrollarvutuse koostamisel liideti kokku 2024.a. veelubadega O-C ja C-V puurkaevudest prognoositava tegeliku veevõtu kogused ja veekogused, mis on kehtestatud detailplaneeringutes fikseeritud (lubatud). Kontrollarvutuse käigus selgus, et Kiili vallale eraldatud põhjaveevaru (1300 m<sup>3</sup>/d) katab hetke tegeliku veetarbimise (~847 m<sup>3</sup>/d), kuid ei kata kogu Kiili KVH OÜ tegevuspiirkonnas asuvate kehtestatud detailplaneeringutega fikseeritud veevajadust. Tulenevalt kontrollarvutusest on puudujääk ~388 m<sup>3</sup>/d. Kui arvestusse lisada ka hetkel menetluses olevad detailplaneeringud, on puudujääk ~703 m<sup>3</sup>/d.

Põhjavesi on meie peamine joogiveeallikas ja piiratud ressurss. Seega on põhjavee seisukorra jälgimine ja kaitsmine äärmiselt oluline. Tuleb arvestada, et veeressurss on elutähtis teenus ja kui sellise tempoga edasi mahtusid eraldada, võime ühel päeval olla olukorras, kus vett enam ei jätku. Hetkel on esmane prioriteet tagada senistele klientidele ja väljastatud mahtudele vastav ressurss, seda ka erinevatel tarbimisperioodidel, sh suvel.

## **7. Detailplaneeringu menetlus**

13.02.2025 – Kiri nr 8-1/311.

*Taotluse esitamine.*

18.02.2025 – Projektikomisjoni koosolek.

*Projektikomisjon nõustus detailplaneeringu algatamisega taotluses esitatud kujul.*

xx.xx.2025 – haldusleping nr

## **8. Otsus**

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Luige alevik Papi ja Papimetsa detailplaneeringu (vastavalt 13.02.2025 kirjaga nr 8-1/311 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt