

Seletuskiri

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alev Kurna tee 38 detailplaneering.

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab Optimal Projekt OÜ.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritava maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis.

Planeeringuala suurus on 1,35 ha.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kurna tee 38	1,35 ha	30401:001:0326	Elamumaa 100%

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.

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kinnistu Kurna tee 38 idaosa läbib keskpinge õhuliin ja läänes paikneb madalpinge õhuliin, mille postil olemasolev liitumiskilp. Kinnistul Kurna tee 38 paikneb olemasolev puurkaev (PRK0015688).

Kurna teel (Kurna tee T1) paiknevad sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Kurna teelt (30401:001:1942 ja 0401:001:1983).

ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Kurna tee 38 katastriüksuse (30401:001:0326) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 2 üksikelamu krunti (krundi min suurus 3000 m²) ja 1 äri- ning tootmismaa krunt.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind

kuni 300 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Äri- ning tootmismaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 12,0 m ja kaks ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 5,0 m ning krundi suurim ehitisealune pind kuni 3200 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Äri- ning tootmismaa ja elamumaa krundi vahele tuleb ette näha haljasriba min 12 m. Äri- ning tootmismaa ja elamumaa krundi vahele pole lubatud planeerida sõidukite liikumis- ega parkimiseala.

Kõikide planeeritavate äri-, tootmis- või eluhoonete parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires.

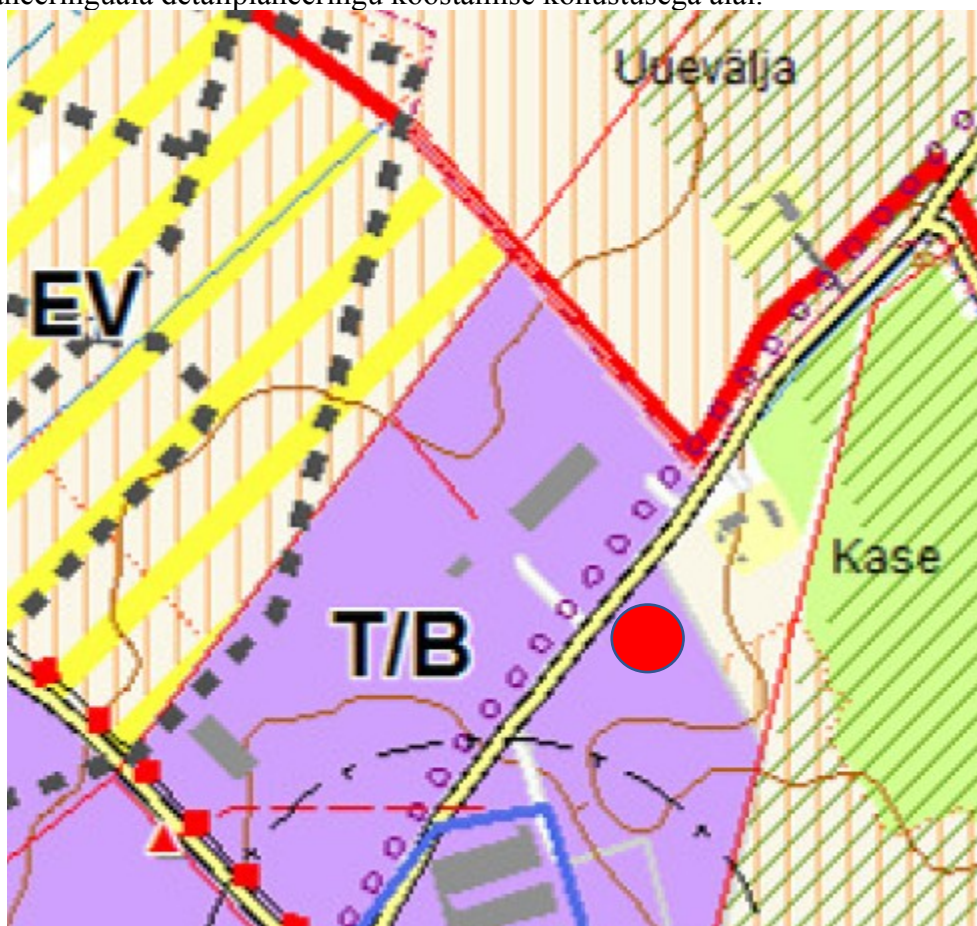
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Kiili alevis Kurna tee 38 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 Kurna tee 38 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmis- ja/või ärihoonete maa juhtotstarbega (T/B). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud äri- ja tootmishooned.

Kurna tee 38 katastriüksuse sihtotstarve on määratud 100% elamumaaks ja suurus on 13444 m² millest 1888 m² moodustab õuema kõlviku.

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

Elamumaa (EV):

- 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 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 9,0 m ning abihoone 4,5 m;
- 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 piirdeaiaid puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla võrkaiaid ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Tootmismaa (T):

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakastuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

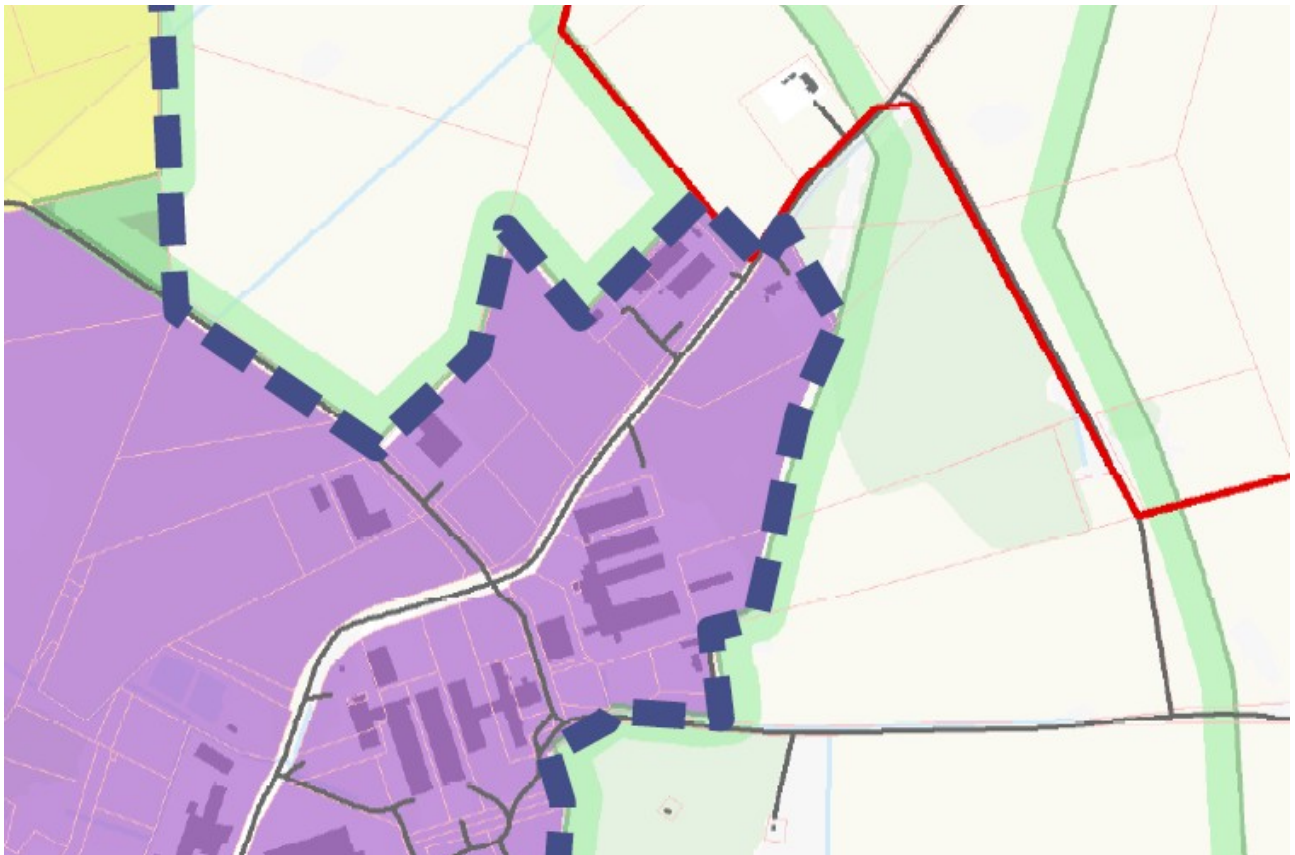
Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B):

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud 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.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Kurna tee 38 katastriüksuse 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 taimekaitse-vahendite 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 ehitisealune pind on 70%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalasad) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Alevisse ja alevikku kavandatav 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. Seega on menetluse mittealgatamine kooskõlas ka haldusmenetluse eesmärgipärasuse põhimõttega. Menetluse jätkamine olukorras, kus on ilmselge, et menetluse tulemusena sellel planeeringualal PlanS eesmärgi ja põhimõtteid arvestava planeeringu kehtestamise otsuseni ei jõuta, tooks kaasa põhjendamatuid aja- ja ressursikulutusi kõigile osalistele.

Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

5.1. Kvaliteetne ruumiloo

Planeerimisseaduse § 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.

Kvaliteetne ruum on tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välisruumi ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloo) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, eesmärgiga arendada olemasolevat elukeskkonda iga ruumiotsusega igaühele paremaks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus.

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

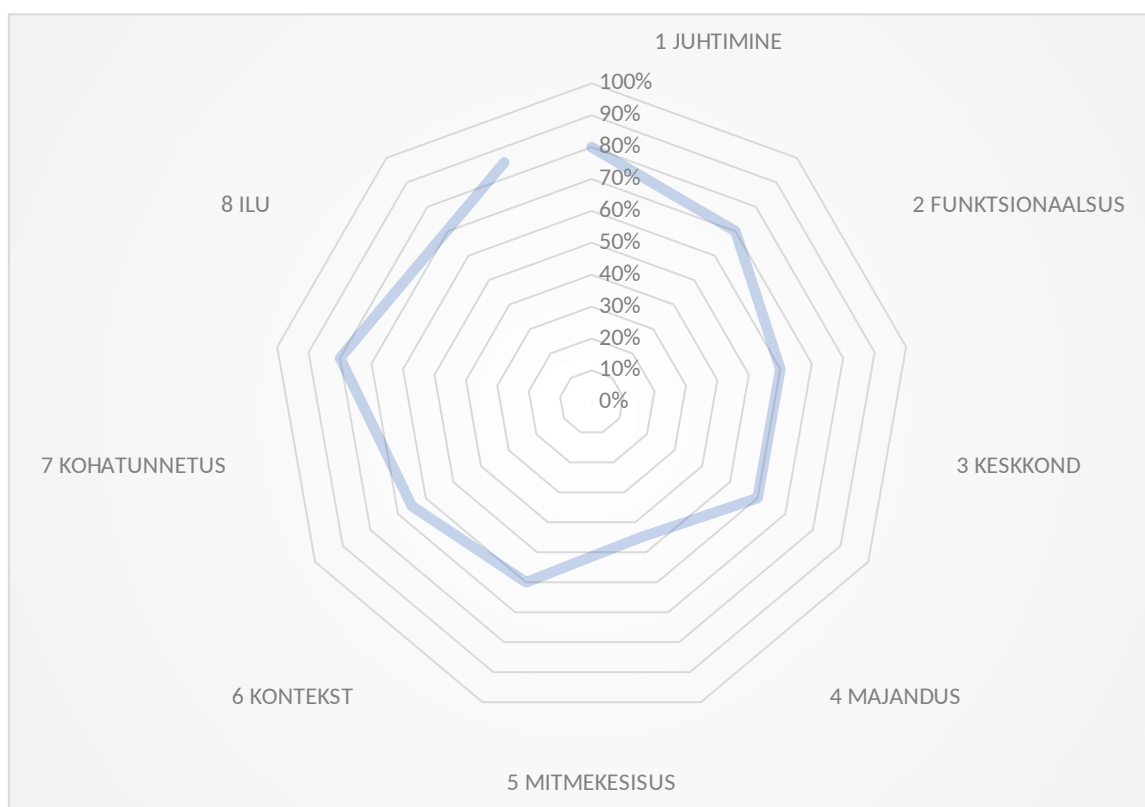
- ruumiloo eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris - kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS 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 eeskuju, rakendades investeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeringute 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“). Joonisel 1 on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Graafik 1: Detailplaneeringu võrkdiagramm

Lähtudes koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek ei ole olulisel määral vastuolus kvaliteetsele ruumiloomete nõuetele.

5.2. Elamumaa ja äri- ning tootmismaa moodustamise mõjud

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

- atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste säilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga.

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

Mõju	Tulemus
elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused.	Positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldatud elamumaa ala korrastatakse ja luuakse juurde 1 üksikelamu krunt. Negatiivne mõju: elamistingimused kohalikele elanikele ei parane pigem halvenevad. Suureneb liikluskoormus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud. Elamu kruntide kõrval on kohe äri- ja tootmisala.
majandusliku arengu intensiivistumine	Pigem positiivne mõju: moodustatakse 2 uut elamuühikut kuid majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele pole väga tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral. Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele. Uue ärimaa loomisega aga suureneb mõju majanduslikule arengule. Vastavalt taotlusele laieneb kohalik ettevõtte.
uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakujate tulusid	Positiivne mõju: moodustatakse 2 uut elamuühikut kuid majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele pole väga tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral. Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele. Uue ärimaa loomisega aga suureneb kindlasti mõju majanduslikule arengule. Vastavalt taotlusele laieneb kohalik ettevõtte.
transpordi-ja infrastruktuuri paranemine	Negatiivne mõju: Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
ühistranspordi tasuvuse paranemine	Negatiivne mõju: Kiili valla elanikud kasutavad enamuses autosid (Juuni 2017 - jaanuar 2018 Harjumaa, Kohila ja Rapla elanike liikumisviiside uuring. Küsitlusuuringu viis läbi AS Kantar Emor. Uuringu tellija: Maanteeamet).
liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	Negatiivne mõju: Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	Pigem positiivne mõju: 2 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate elamumaa arvelt. Puudub mõju loodusmaastikule kuna tegemist on juba olemasoleva elamumaaga.
maastiku killustumine	Pigem positiivne mõju: 2 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate elamumaa arvelt. Puudub mõju loodusmaastikule kuna tegemist on juba olemasoleva elamumaaga. Maastiku killustumist planeeringu elluviimisel ei toimu.

põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	Puudub mõju: Põllumajandusliku maa vähenemist ei toimu.
maaparandussüsteemide rikkumine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	Positiivne mõju: 2 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate elamumaa arvelt. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.
ehitusvalade stiililine areng	Positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Areng on jätkuv olemasolevale. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.
sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	Negatiivne mõju: juba hetkel on Kiili vallas puudus lasteaiakohtadest.
võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
radoonioht siseõhus	Puudub mõju: projekteerida ja ehitada radooniohutu hoone
võimalik visuaalne reostus	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Tabel 1: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud (5) kuid positiivsed mõjud (7) on mõningas ülekaalus. Mitmeid negatiivse iseloomuga mõjusid on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

6. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused

Koolieelse lasteasutuse seadusega pannakse kohalikule omavalitsusele üldine kohustus tagada kõigile oma haldusterritooriumil elavatele lastele, kelle vanemad seda soovivad, võimalus käia teeninduspiirkonna lasteasutuses. Seadus ei jäta lasteasutuse kohtade tagamise osas vallavalitsusele pädevust seaduses sätestatust teistmoodi otsustada. Kohaliku omavalitsuse finantsvõimekust ületav elukondliku kinnisvara arendusest tulenev elanike arvu liiga kiire kasv lühikese ajaperioodi jooksul tekitab lasteai- ja koolikohtade tugeva defitsiidi, mille lahendamine ei ole nõutud aja jooksul omavalitsusele jõukohane.

20 aasta pikkuse vaatlusperioodi jooksul (2002-2022) Kiili valda ja ka teistesse Tallinna lähivaldadesse saabunud uusasunike valdavaks profiiliks on noor või nooremas keskeas väikeste lastega pere, kellega seotud kulud (eeskätt lasteaiateenuse tagamine) ületavad tuntavalt ja mitme aasta jooksul nende endi poolt panustatava maksutulu, mis on teenuse tagamiseks vajalik. Sellest tulenevalt on KOV suuteline vastu võtma piiratud hulga uusi elanikke aastas, et säilitada võimekus katta nimetatud puudujääk ülejäänud elanike maksutulust. Jõukohane uute elanike lisandumise määr on keskmiselt 2-3% aastas ja selle ületamise korral on KOV sunnitud uute planeeringute kehtestamist piirama.

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

1. 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 m³/ööp ning

Kambrium Vendi (edaspidi C-V) veekihis 500 m³/ööp. Põhjaveearud Kiili vallas on kehtestatud kuni 2030. aasta lõpuni. Keskkonnalubadega (L.VV/332201, L.VV/328400, L.VV/332430) on käesoleval hetkel O-C veekihist lubatud põhjaveevõtt 324,99 m³/ööp. Lisaks on Keskkonnaamet menetlusse võtnud OÜ Kiili KVH keskkonnaloa taotluse, millega taotletakse põhjaveevõttu O-C veekihist 250 m³/ööp. Juhul, kui keskkonnaluba antakse, on keskkonnalubade kohaselt lubatud O-C veekihist põhjaveevõtt kokku 574,99 m³/ööp. Keskkonnaloaga L.VV/332430 on käesoleval hetkel C-V veekihist lubatud põhjaveevõtt 500,66 m³/ööp. Eelnevast lähtuvalt saab öelda, et C-V veekihi põhjaveekihi põhjaveearud on Kiili vallas kehtestatud mahus kasutuses ning O-C põhjaveekihi vabade põhjaveearude hulgaks on 225,01 m³/ööp.

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

Hetkel on kogu saadaolev veeressurss kasutuses või broneeritud juba kehtestatud detailplaneeringutele. 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

02.07.2023 – Kiri nr 8-1/1003.

Eskiislahenduse esitamine.

01.08.2023 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

05.12.2023 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon kiitis eskiislahenduse heaks.

04.01.2024 – Kiri nr 8-1/93.

Taotluse esitamine.

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt