

Seletuskiri

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Jussinuka detailplaneering.

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4, 10616 Tallinn, e-post arno@opt.ee; tel 56983389).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 40572 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Jussinuka	40572 m ²	30401:001:0471	Maatulundusmaa 100%

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirneb:

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Pilve	38157 m ²	30401:001:1368	Maatulundusmaa 100%
2	Aasa	105704 m ²	30401:001:1460	Maatulundusmaa 100%
3	Priidu	15,43 ha	30401:001:0846	Maatulundusmaa 100%
4	11115 Kurna-Tuhala tee	218393 m ²	30401:003:0228	Transpordimaa 100%

Olemasolev keskkond

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

Ehitisregistri andmetel kinnistul hooned puuduvad.

Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad liitumised.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on 11115 Kurna-Tuhala teelt.

Kehtivad piirangud:

Maa-ameti infosüsteemi andmetel põhjustavad katastriüksusele kitsendusi:

- 11115 Kurna-Tuhala tee teekaitsevöönd
- Maaparandussüsteemi ala

- Geodeetiline märk
- Sideehitise kaitsevöönd

ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

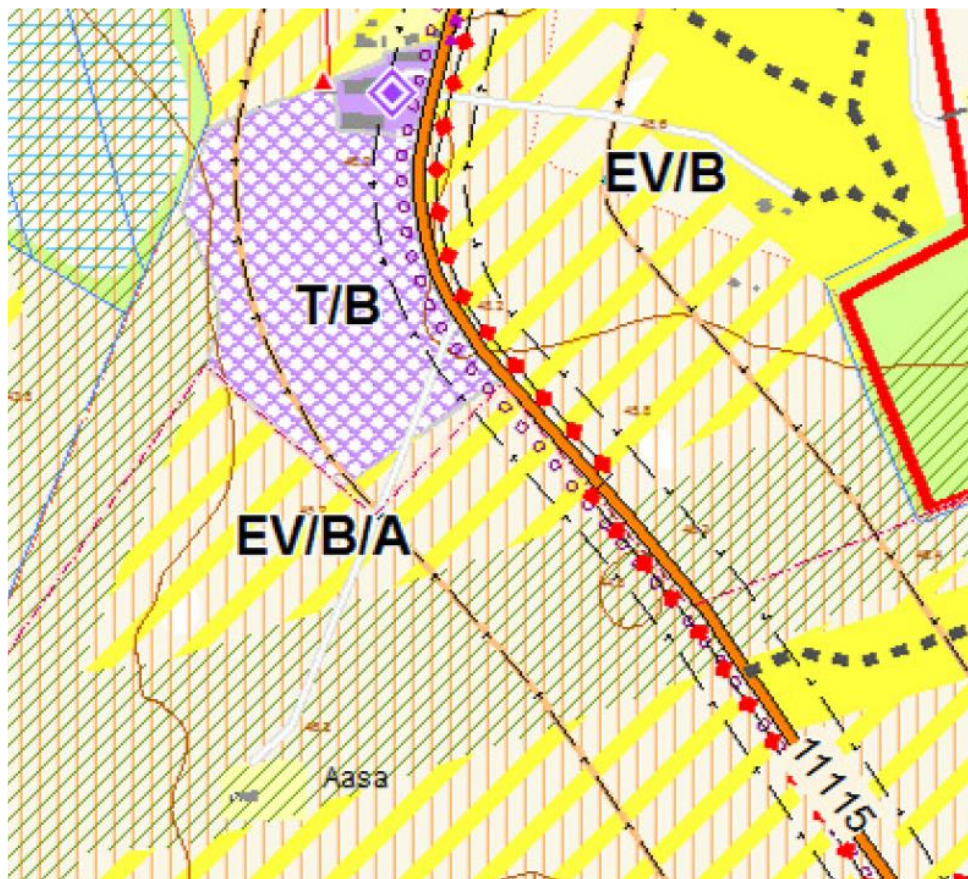
2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Jussinuka katastriüksuste jagamine neljaks äri- ja tootmismaa (ärimaa sihtotstarve vähemalt 70%) sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Moodustatavatele kruntidele tohib ehitada kaks kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 9,0 m. Pos. 2 ehitusõigus tankla ehitamiseks. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Ligipääsu planeerimisel arvestada Priidu (DP0207) detailplaneeringu lahendust. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Äri- ja tootmishoone Kurna-Tuhala tee poole on lubatud parklate ja haljasalade rajamine, detailplaneeringus näha ette tingimused nende rajamiseks. Materjalide ladustamine ja hoidmine pole sellel alal lubatud. Materjalide ladustamine ja hoidmine, sh varjualused peavad jääma hoonete taha, so läänepoolsele alale. Planeeritud äritegevus peab olema suunatud ümbritsevale elukeskkonna teenindamiseks (nt kauplus, kohvik, juuksur jne). Kergliikluse lahenduse puhul arvestada Priidu ja Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute (DP0201) detailplaneeringuga. Peab olema tagatud ligipääs Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringuga rajatavatele elamutele. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

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 Jussinuka katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (E), kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud kaubandus-, teenindus- ja büroohooned.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. toodud tingimused:

- 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.
- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äri- ja 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 arvestatakse eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Jussinuka katastriüksuste jagamine neljaks äri- ja tootmismaa (ärimaa sihtotstarve vähemalt 70%) sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Moodustatavatele kruntidele tohib ehitada kaks kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 9,0 m. Pos. 2 ehitusõigus tankla ehitamiseks. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Ligipääsu planeerimisel arvestada Priidu (DP0207) detailplaneeringu lahendust.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Hoonete eskiislahendused peavad olema esteetilised ja koostajal piisavalt kogemust avalike hoonete loomisel. Äri- ja tootmishoonest Kurna-Tuhala tee poole on lubatud parklate ja haljasalade rajamine, detailplaneeringus näha ette tingimused nende rajamiseks. Materjalide ladustamine ja hoidmine pole sellel alal lubatud. Materjalide ladustamine ja hoidmine, sh varjualused peavad jääma hoonete taha, so läänepoolsele alale.

Kergliikluse lahenduse puhul arvestada Priidu ja Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute (DP0201) detailplaneeringuga. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

5. Avalik huvi

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 huvisid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenähtena §-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. Avalik huvi on määratlemata õigusmõiste. Näiteks on õiguskirjanduses avaliku huvina (ka ühiskonna huvina) käsitatud kõike seda, mis puudutab kõikide eesmärke ja kutsub esile kõikide ühise tegemise. Veel on märgitud, et KOV huve ei saa vastandada avalikele huvidele ja avalik huvi paneb KOV kohustuse tegutseda kooskõlas selle huviga. Seega ei ole täitevvõim oma tegudes täiesti vaba, vaid seotud oma eesmärgiga, milleks on demokraatlikus riigis avaliku hüve või avaliku heaolu hoidmine ja edendamine. See asjaolu väljendub ka PlanS § 141 kohases sättes, mille järgi on igal isikul õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

6. 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 eesmärki ja põhimõtteid arvestava planeeringu kehtestamise otsuseni ei jõuta, tooks kaasa põhjendamatuid aja- ja ressursikulutusi kõigile osalistele.

Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

6.1. Kvaliteetne ruumiloome

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 (ruumiloome) 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 igapäevale paremaks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus.

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

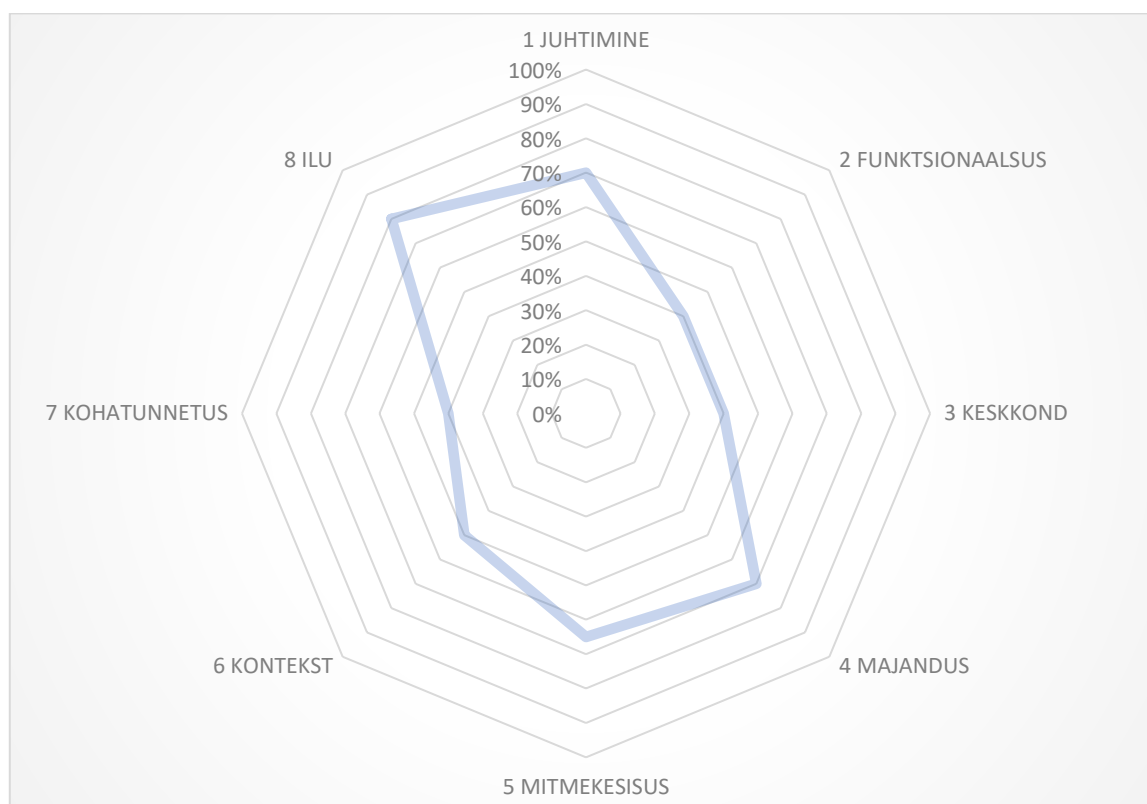
- ruumiloome eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris - kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS 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 rahastamissetpanekute 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 tööühikuga 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 ruumiloome nõuetele.

6.2. Äri- ja 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;
- ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamisega.

Kiili valla üldplaneeringu peatükis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga kaasnedavad 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 avalduda 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 paranevad.	Positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldamata looduslik ala korrastatakse. Äripindade planeerimisega suureneb pakutavate kohalike teenuste arv. Negatiivne mõju: elamistingimused kohalikele elanikele ei parane pigem halvenevad. Suureneb raskeliikluse liiklus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud.
majandusliku arengu intensiivistumine	Pigem positiivne mõju: moodustatakse 4 uut ärikinnistust ja majanduslik mõju on kohalikele elanikele tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral.
uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakujate tulusid	Positiivne mõju: äripindade moodustamisega elanike kasvu ette näha pole. Suureneb pakutavate teenuste arv vallas ja lähipiirkonnas.
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). Suureneb raskeliikluse liiklus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud.

liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	Negatiivne mõju: Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	Pigem positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldamata looduslik ala korrastatakse. Äripindade planeerimisega suureneb pakutavate kohalike teenuste arv.
maastiku killustumine	Pigem positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldamata looduslik ala korrastatakse. Äripindade planeerimisega suureneb pakutavate kohalike teenuste arv.
põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	Puudub mõju: põllumaid antud juhul pole.
maaparandussüsteemide rikkumine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	Positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldamata looduslik ala korrastatakse. Äripindade planeerimisega suureneb pakutavate kohalike teenuste arv.
ehitusvalade stiihiline areng	Positiivne mõju: Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Areng on jätkuv olemasolevale ning planeeringuga täidetakse puuduv osa Kiili alevikust.
sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	Puudub mõju: Äripindade planeerimisega suureneb pakutavate kohalike teenuste arv kuid mitte vajadus sotsiaalse infrastruktuuri järele.
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	Positiivne mõju: detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega nõutakse esteetiliste hoonete ehitamist.

Tabel 1: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud (4) kuid positiivsed mõjud (8) on ülekaalus. Mitmeid negatiivse iseloomuga mõjusid on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

7. 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 lasteaia- 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 maksutulust, 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) veekihi 500 m³/ööp. Põhjaveevarud Kiili vallas on kehtestatud kuni 2030. aasta lõpuni. Keskkonnalubadega (L.VV/332201, L.VV/328400, L.VV/332430) on käesoleval hetkel O-C veekihi lubatud põhjaveevõtt 324,99 m³/ööp. Keskkonnalubade kohaselt lubatud O-C veekihi põhjaveevõtt kokku 574,99 m³/ööp. Keskkonnavaluga L.VV/332430 on käesoleval hetkel C-V veekihi lubatud põhjaveevõtt 500,66 m³/ööp. Eelnevast lähtuvalt saab öelda, et C-V veekihi põhjaveekihi põhjaveevarud on Kiili vallas kehtestatud mahus kasutuses ning O-C põhjaveekihi vabade põhjaveevarude hulgaks on 225,01 m³/ööp.
2. 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 hüdroteoloogiline 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 ministri põhjaveevaru kehtestamiseks. Valdonna 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 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 tarbimisperiodidel, sh suvel.

8. Detailplaneeringu menetlus

02.08.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Komisjon otsustas toetada DP algatamise eelnõud.

10.08.2022 – Algatamise taotlus, 8-1/1829-1.

23.09.2022 – Haldusleping nr 8-15/134-22.

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt