

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

Detailplaneeringu nimetus

Kiili alev Kurna tee 28 detailplaneering (DP0363).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Endise Kiili loomakasvatusekompleksi territooriumi detailplaneering (DP0081)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 13,86 ha.

Planeeringuala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kurna tee 28	138469.0 m ²	30401:001:0142	tootmismaa 100%
2	Kurna tee 28a	85.0 m ²	30401:001:0257	tootmismaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kurna tee 30	4028.0 m ²	30401:001:0141	Tootmismaa 100%
2	Kurna tee T1	21002.0 m ²	30401:001:1942	Transpordimaa 100%
3	Kurna tee 38	13444.0 m ²	30401:001:0326	Elamumaa 100%
4	Uue-Kase	7916.0 m ²	30401:001:0251	Maatulundusmaa 100%
5	Uuevälja	12544.0 m ²	30401:001:0677	Maatulundusmaa 100%
6	Uuevälja tee	1407.0 m ²	30401:001:2048	Transpordimaa 100%
7	Liivipõllu	46237.0 m ²	30501:001:0693	Maatulundusmaa 100%
8	Paju	164778.0 m ²	30401:001:2088	Maatulundusmaa 100%
9	Sõeru	18773.0 m ²	30401:001:0852	Maatulundusmaa 100%
10	Uuevälja tee T3	917.0 m ²	30401:001:0855	Maatulundusmaa 100%
11	Vanasõeru	2460.0 m ²	30401:001:0853	Maatulundusmaa 100%
12	Sepamäe tee 13	37781.0 m ²	30401:001:0243	Maatulundusmaa 100%
13	Sepamäe tee 17	3315.0 m ²	30401:001:2745	Elamumaa 100%
14	Sepamäe tee 11	2725.0 m ²	30401:001:2744	Tootmismaa 100%
15	Sepamäe tee 9	1973.0 m ²	30401:001:1106	Tootmismaa 100%
16	Kurna tee 26a	257.0 m ²	30401:001:2231	Tootmismaa 100%
17	Kurna tee 26	3748.0 m ²	30401:001:1125	Tootmismaa 100%
18	Uussõeru	2460.0 m ²	30401:001:0854	Maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev keskkond

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitsealade kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel

katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	Nimetus	Seisund	Esmane kasutuselevõtt	Ehitisealune pind	Korruseid
220410432	Sõnnikuhoidla	Olemas		1200.0	
220410434	Asfalteeritud teed ja väljakud	Olemas		2750.0	
900000746	Tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant	Olemas	2020		
116024027	Sigalakompleks	Olemas	1979	5367.0	1
220766457	ESTWIN008 ELA094 Kasemetsa-Jüri mikrotorusüsteem ja fiiberoptilised sidekaablid	Olemas	2016	2707.0	
220280501	Kiili mobiilside mast	Olemas		200.0	
220539083	sõnnikuhoidla	Kavandatud		590.0	

Tabel 3: Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on Kurna teelt.

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Kitsenduste mõjuala	ID	Ulatus (m2)	Liik
1 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	KAEV211189	1.08	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis
2 Veehaarde sanitaarkaitseala	2049436969	757.31	Puurkaev
3 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	220683845	20.32	Elektrimaakaabelliin
4 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	STA214300	69.61	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
5 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	VTABB214300	32.68	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla 250mm ja üle 2m süg.
6 Sideehitise kaitsevõõnd	192796643	10.03	Sideehitis maismaal
7 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	4613978	433.20	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
8 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	4201379	28.30	Elektrimaakaabelliin
9 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	220580693	310.13	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
10 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	191693656	71.42	Elektrimaakaabelliin
11 Elektripaigaldise kaitsevõõnd	191693670	96.60	Elektrimaakaabelliin

12	Elektripaigaldise kaitsevöönd	191693663	131.95	Elektrimaakaabelliin
13	Elektripaigaldise kaitsevöönd	568112616	3,903.01	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)
14	Maaparandushoiu-ala	4109450020160005	4.82	Maaparandussüsteemi maa-ala
15	Sideehitise kaitsevöönd	45417987	12.05	Raadiosidemast (Raadiomast)
16	Elektripaigaldise kaitsevöönd	615363189	12.49	Alajaamad ja jaotusseadmed
17	Maaparandushoiu-ala	4020059000010011	19.49	Maaparandussüsteemi maa-ala
18	Sideehitise kaitsevöönd	KLT1901	113.63	Sideehitis maismaal
19	Uuringu ala	U1552	138,468.73	Uuringu ala (geoloogiline)

Tabel 4: Kehtivad piirangud

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Kurna tee 28 ja Kurna tee 28a katastriüksuste (30401:001:0142 ja 30401:001:0257) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti.

Äri- ning tootmismaa krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 12,0 m ja kaks ühekorruselise abihoonet kõrgusega kuni 5,0 m. Krundi suurim ehitisealune pind on pos. 1 kuni 5000 m², pos. 2 kuni 3800 m² ja pos. 4 kuni 4000 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Pos. 3 on ette nähtud siderajatise jaoks (suurim ehitisealune pind kuni 200 m²). 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. Maatulundusmaa krundi (pos. 5) eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud roheala ja ehitusõigust sinna ei planeerita. Kõikide planeeritavate äri-, tootmishoonete parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehнопargi kinnistu detailplaneeringule (DP0162).

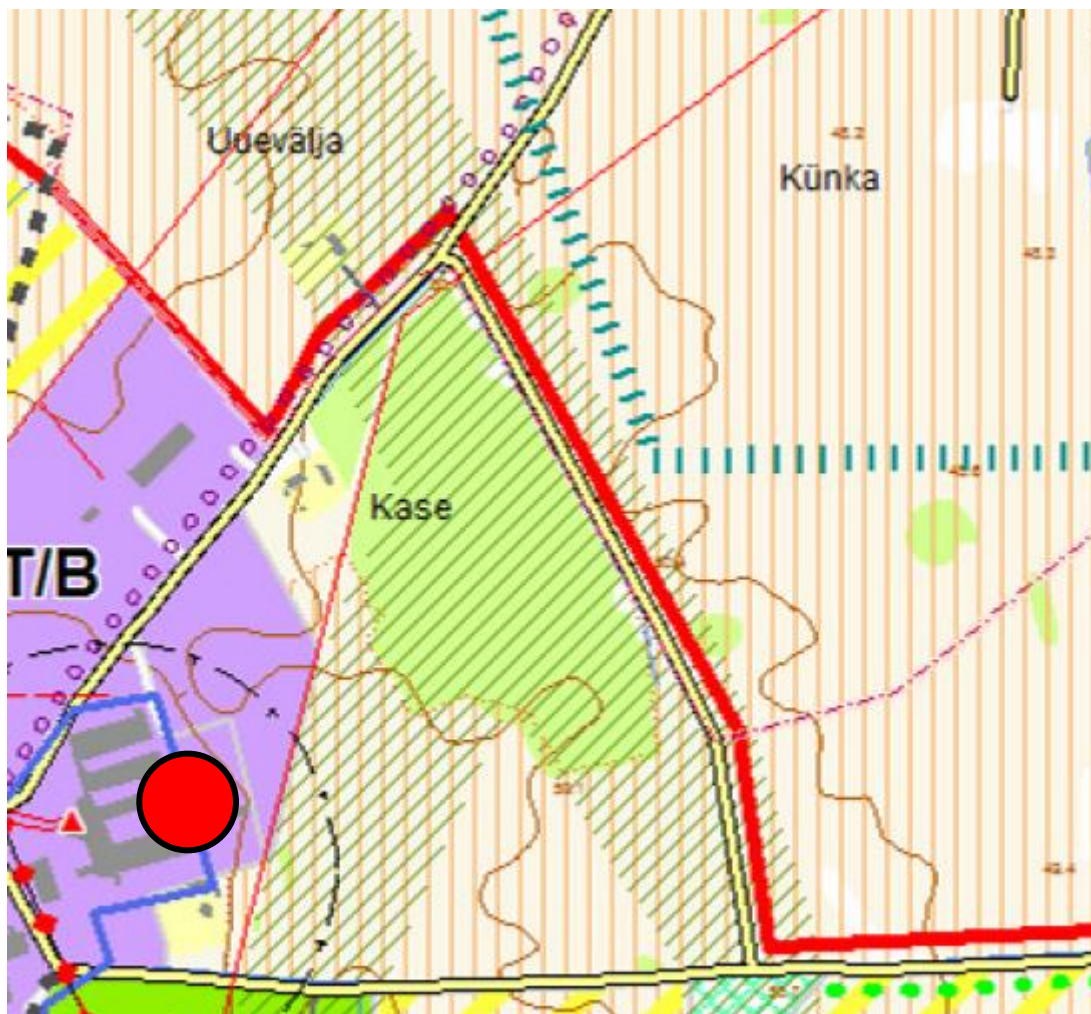
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Kiili alev Kurna tee 28 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 osaliselt Kurna tee 28 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. Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p. 2.2.4.3. toodud tingimused:

Tootismaa (T):

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootismaa 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).
- 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.

Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 3.3.3. ja p 3.3.3.2. rohelisele võrgustikule toodud tingimused:

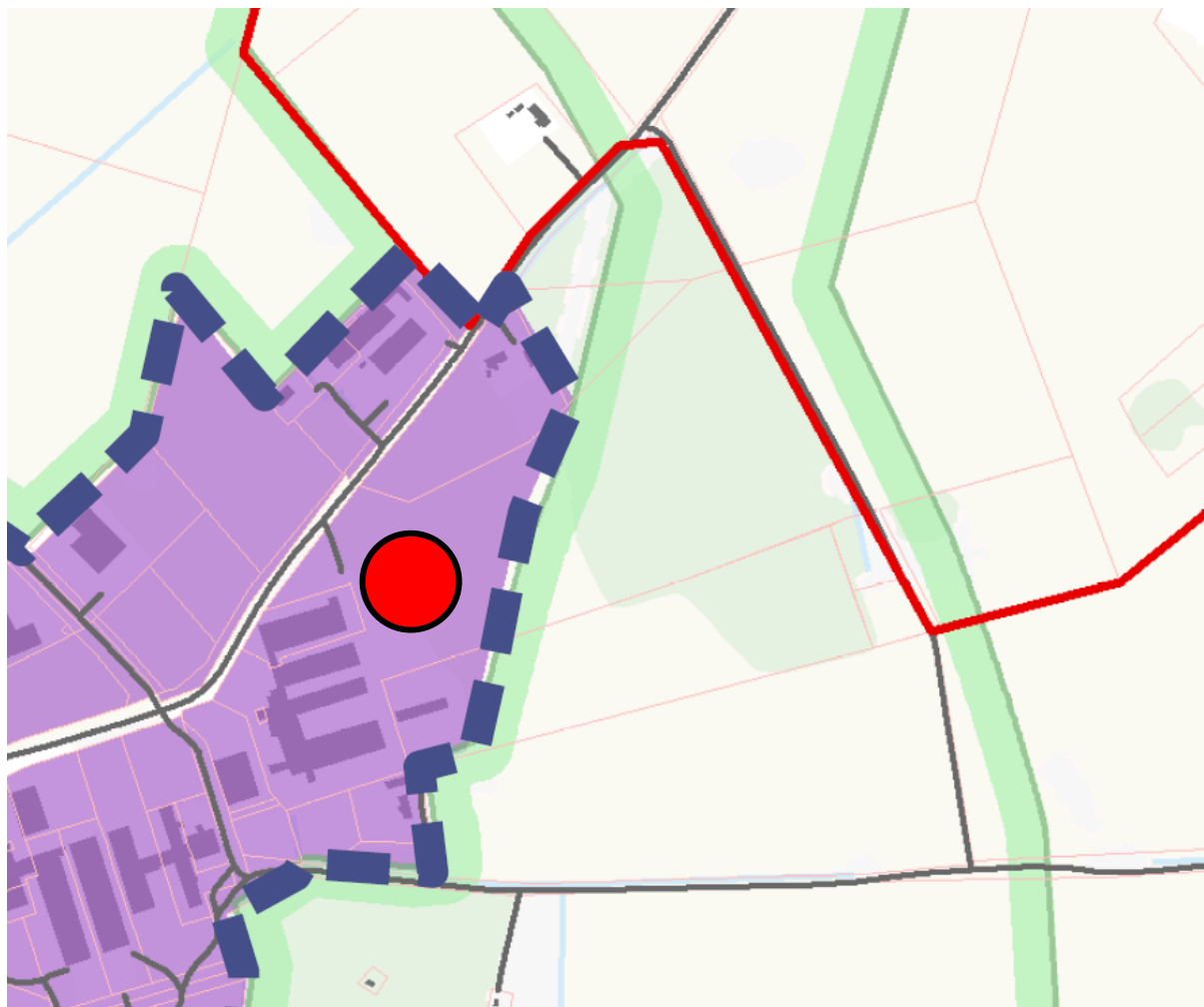
- tugialadel ja koridoridel võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, ja väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad.
- võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%.
- väga oluline on tuumalade äärealade säilitamine – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis külgnevad tuumalaga.
- Kohaliku rohevõrgustiku koridorides tuleb lisanduva asundusega alal detailplaneeringutega tagada minimaalseks rohekoridori laiusseks 100 m.
- Lisanduva asundusega alal (perspektiivne tiheasustusala) lähtuda stabiilse asundusega ala (hajaasustus) seatud hoonestustingimustest.
- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest.

Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal. Maatulundusmaa krundi (pos. 5) eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud roheala ja ehitusõigust sinna ei planeerita.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Kurna tee 28 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon tootmise maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas ja osaliselt rohevõrgustiku alal.



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%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalaid) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Alevisse ja alevikku kavandatud 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, ja 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.

Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline rajatis, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad rajatised sh tehnoehitised, parklad jmt.

Rohevõrgustiku tingimused:

- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest.
- Rohevõrgustiku alal kehtivad hajaasustuse ehitustingimused, arvestades rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldplaneeringuga seatud tingimusi.

5. Algamise põhjendused

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Planeerimisotsuste puhul on tegemist eelkõige kaalutusotsustega, mille eesmärgiks on anda otsustajale iga üksikjuhtumi puhul võimalus konkreetsetes olukorras sobivaim lahendus leida. Kaalutusotsuse tegemisele eelneb kaalutusõiguse teostamine, mille raames tuleb kaaluda ja tasakaalustada vastandlikke ja põrkuvaid huvisid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenäe §-des 8–12. Üheks üldiseks põhimõtteks on huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab

planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

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

5.1. 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.

5.1.1. Tootmis- ja ärimaa moodustamise mõjud

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.

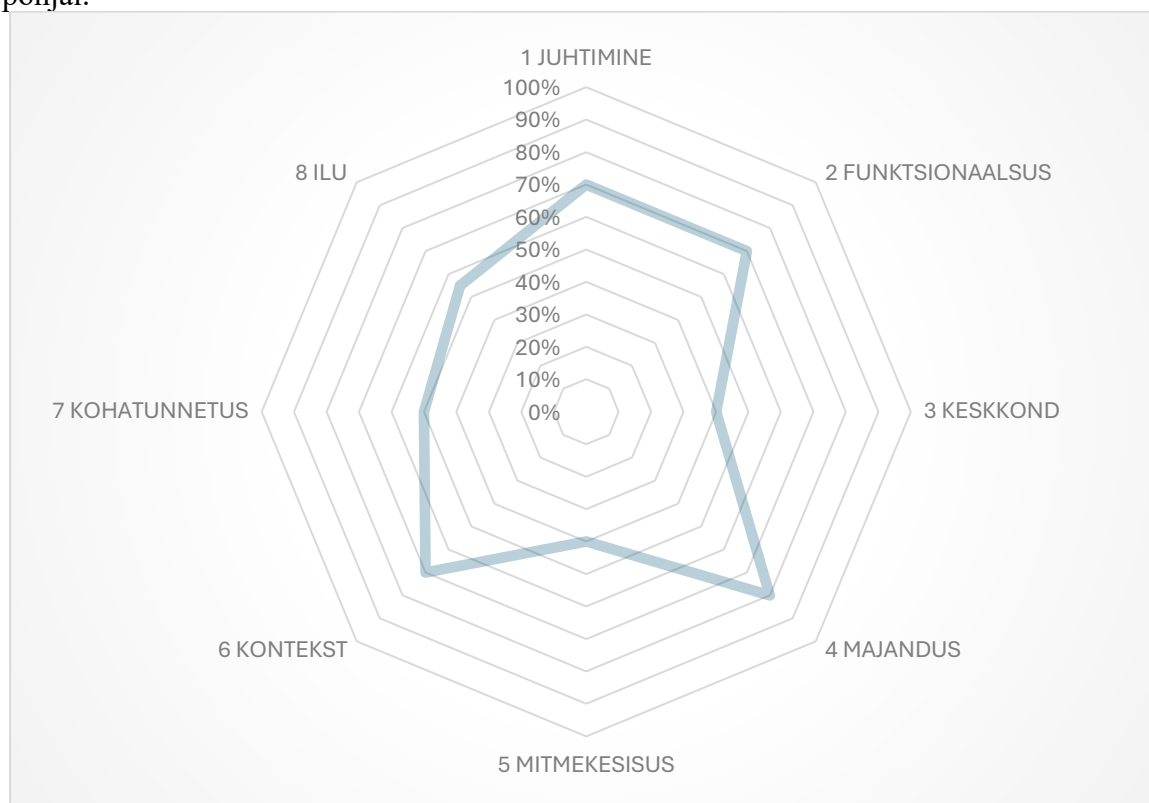
Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus -ja ehitustingimusi, vaid kujundataks terviklik ruumilahendus, mis täidab kõiki funktsionaalseid vajadusi.

Avalik sektor saab näidata eeskju, rakendades investeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeringute 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 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: Kontrollkõsimustiku võrkdiagramm

Lõhtudes koostatud võrkdiagrammist saab võita, et detailplaneeringu ettepanek õri- ja tootmisala planeerimine on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloome nõuetele arvestades Kiili valla õldplaneeringut.

5.1.2. Tootmis- ja õrimaa moodustamise mõjud õldplaneeringust lõhtuvalt

Kiili valla õldplaneering seab eesmõrkideks (lk 6):

- õ atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks põsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kõttesaadavuse võimaldamiseks;
- õ ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamiseõa.

Kiili valla õldplaneeringu peatõkis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja säästva arengu tingimused (lk 25). Kohe peatõki alguses on esitatud Kiili valla soovid: vald soovib lõhtuvalt õldplaneeringust 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>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuuri (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse. 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 3. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). 4. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Majandusliku arengu intensiivistumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p>

	<p>1. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</p> <p>2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal.</p> <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 kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala. KOV elanike arv ei suurene.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene.</p> <p>2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud.</p> <p>3. Suureneb kohalike teenuste pakkujate hulk.</p> <p>4. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine).</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses kohalike teenuste tarbimise ja kohalike teenuste pakkumise suurenemisega.</p>
Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala. Infrastruktuuri detailplaneeringu kontaktvööndis ei muudeta ega parendata.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Infrastruktuuri detailplaneeringu kontaktvööndis ja lähialal on võimalik muuta läbi täiendavate tingimuste seadmisega detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks.</p> <p>2. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene.</p> <p>3. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoargi kinnistu detailplaneeringule (DP0162).</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</p>

	<p>2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal.</p> <p>Kokkuvõte: väga vähesel määral positiivne mõju.</p>
Ühistranspordi tasuvuse paranemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Enamus töölisi hakkavad kasutama ühistransporti, mille tulemusena tihendatakse ühistranspordi graafikuid. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Töölised kasutavad isiklikku transpordivahendit. <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>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Infrastruktuuri detailplaneeringu kontaktvööndis ja lähialal on võimalik muuta läbi täiendavate tingimuste seadmisega detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks. KOV kohustused ei suurene (uusi elanikke ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi ega kergliikluse infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju.</p>
Loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata).

	<p>2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Puudub</p> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Maastiku killustumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata).</p> <p>2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Puudub.</p> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata).</p> <p>2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine seoses ehitusõiguse andmisega.</p> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju.</p>
Maaparandussüsteemide rikkumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala. Detailplaneeringuala piirneb maaparandushoiu-alaga.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 3. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine seoses ehitusõiguse andmisega. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Ehitusalade areng	<p>stiihiline</p> <p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 3. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Puudub. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala. KOV elanike arv ei suurene.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. KOV kohustused ei suurene (uusi elanike ei lisandu). Olemasolevat infrastruktuuri hoolduse kulud ei suurene. 2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakujate tulud. 3. Suureneb kohalike teenuste pakujate hulk. 4. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liiklusköormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.

	<p>2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>Kokkuvõte: Mõju valla elarvele negatiivne. Positiivne mõju seoses kohalike teenuste tarbimise ja kohalike teenuste pakkumise suurenemisega.</p>
Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud roheala.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Radoonioht siseõhus	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Võimalik visuaalne reostus	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse.

	<ol style="list-style-type: none"> Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. <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>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnoporti kinnistu detailplaneeringule (DP0162). Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud. Suureneb kohalike teenuste pakkujate hulk. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Maaettevõtluse arendamine ja mitmekesistamine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p>

	<p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Detailplaneeringu alale hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on kergliiklustee ehitus Kurna tee T6 katastriüksusele (30401:001:2417) vastavalt Kiili tehnopargi kinnistu detailplaneeringule (DP0162). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine seoses ehitusõiguse andmisega. 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Uued ettevõtted ei tegele maatettevõtlusega. <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju.</p>
Loodusressursside tarbimise suurenemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. <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>Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 maatulundusmaa krunti. Ühe maatulundusmaa krundi eesmärk on säilitada üldplaneeringus ettenähtud rohevõrgustiku ala.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse. 2. Uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 3. Suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslike ja poollooduslike alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata). 4. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud. 5. Suureneb kohalike teenuste pakkujate hulk. 6. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvõõndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvõõndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 4 äri- ning tootmismaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>

Tabel 5: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 5 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud ja on ka positiivseid mõjusid kuid positiivsed mõjud ületavad negatiivseid. Lähtudes eelnevast saab väita, et tootmis- ja ärimaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele ja võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Kokkuvõtvalt

Lähtudes eelnevast saab väita, et tootmis- ja elumumaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele sest:

1. koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek luua äri- ja tootmismaadele uued, tänapäevased tingimused on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloomelisele nõuetele;
2. tabelis 5 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud ja on ka positiivseid mõjusid kuid positiivsed mõjud ületavad negatiivseid;
3. uute hoonete rajamisega lammutatakse ära olemasolevad endise loomakasvatuse farmi hooned. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega;
4. suureneb ökoloogilise tervikuna toimiv ruumielementide kogum, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid eesmärgiga säilitada ökosüsteemide pakutavate hüvede (ökosüsteemiteenuste) mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele (kogu elurikkusele). Planeeringuga tagatakse üldplaneeringus määratud rohealade säilimine (rohealale ehitusõigust ei määrata);
5. suureneb kohalike teenuste tarbijate ja pakkujate hulk;
6. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

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 m³/ööp ning Kambrium Vendi (edaspidi C-V) veekihi 500 m³/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 m³/d) katab hetke tegeliku veetarbimise (~847 m³/d), kuid ei kata kogu Kiili KVH OÜ tegevuspiirkonnas asuvate kehtestatud detailplaneeringutega fikseeritud veevajadust. Tulenevalt kontrollarvutusest on puudujääk ~388 m³/d. Kui arvestusse lisada ka hetkel menetluses olevad detailplaneeringud, on puudujääk ~703 m³/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

23.02.2023 – Eskiislahenduse esitamine.

03.11.2023 – Kiri nr 8-1/2009.

Taotluse esitamine.

09.10.2024 – Eskiislahenduse esitamine. Taotluse täiendamine.

08.09.2024 – Projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon nõustus täiendustega.

04.02.2025 – Kiri nr 8-1/2009-1.

Täpsustatud taotluse esitamine.

xx.xx.2025 – haldusleping nr

8. Otsus

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Kiili alev Kurna tee 28 detailplaneeringu (vastavalt 04.02.2025 kirjaga nr 8-1/2009-1 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt