

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 03.12.2024 korralduse nr 480 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneering (DP0375).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneering (DP0027)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 1580 m².

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	Kuura tn 18	1580 m ²	30401:001:0531	Elamumaa 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	Kuura tn 11	1395.0 m ²	30401:001:0532	elamumaa 100%
2	Kuura tänav T1	4446.0 m ²	30401:001:0538	transpordimaa 100%
3	Kuura tn 16	1629.0 m ²	30401:001:0529	elamumaa 100%
4	Viimsi metskond 57	183370.0 m ²	30401:001:0179	maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev keskkond

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	Nimetus	Seisund	Esmane kasutuselevõtt	Ehitisealune pind	Korruseid
120243787	Üksikelamu	Kavandata	2009	104.9	2

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kuura tänaval (Kuura tänav T1, 30401:001:0538) paiknevad elektrikaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on 15 Tallinn-Rapla-Türi teelt (30402:001:0011) läbi eraomandis oleva Kuura tänava (30401:001:2234 ja 30401:001:0538).

Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198717759	3.91	Elektrimaakaabelliin
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198717757	1.85	Elektrimaakaabelliin
3	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	STA251281	3.23	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	VTABB251281	8.70	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik
5	Uuringu ala	U1552	1,580.55	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmine ja läbi selle rajatud elamu seadustamine.

Kuura tn 18 katastriüksusel kehtib Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneering, mis on Kehtestatud 14. mai 2002 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 17. Rajatud hoone on ehitatud väljapoole Kuura, Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Käesoleva detailplaneeringuga suurendatakse lubatud hoonestusala mille tulemusena on võimalik rajatud hoonet seadustada. Kuura tn 18 katastriüksusele tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning lubatud ehitisealune pind kokku katastriüksusel on kuni 220 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires. Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Luige alevik Kuura tn 18 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 Kuura tn 18 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud aiandusühistute maa (EA). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga;
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. aiandusühistumaale (EA) toodud tingimused:

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 220 m²;
- Endisele aiandusühistu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- Korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Kuura tn 18 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

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

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (tabel 1).
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt ja funktsionaalselt piirkonda.
- Hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel

kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist.

- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

Luige ja Kangru alevik - tihedalt paiknevad asustusalad, mille tihendamist täiendavalt ette ei nähta, mistõttu korterelamute kavandamine ei ole lubatud.

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

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 põhimõtetenäes §-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 ruumiloom

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. Elamumaa moodustamise mõjud

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

- ruumilooma eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris – kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS 2. peatükk – elukeskkonna parendamise põhimõtted;

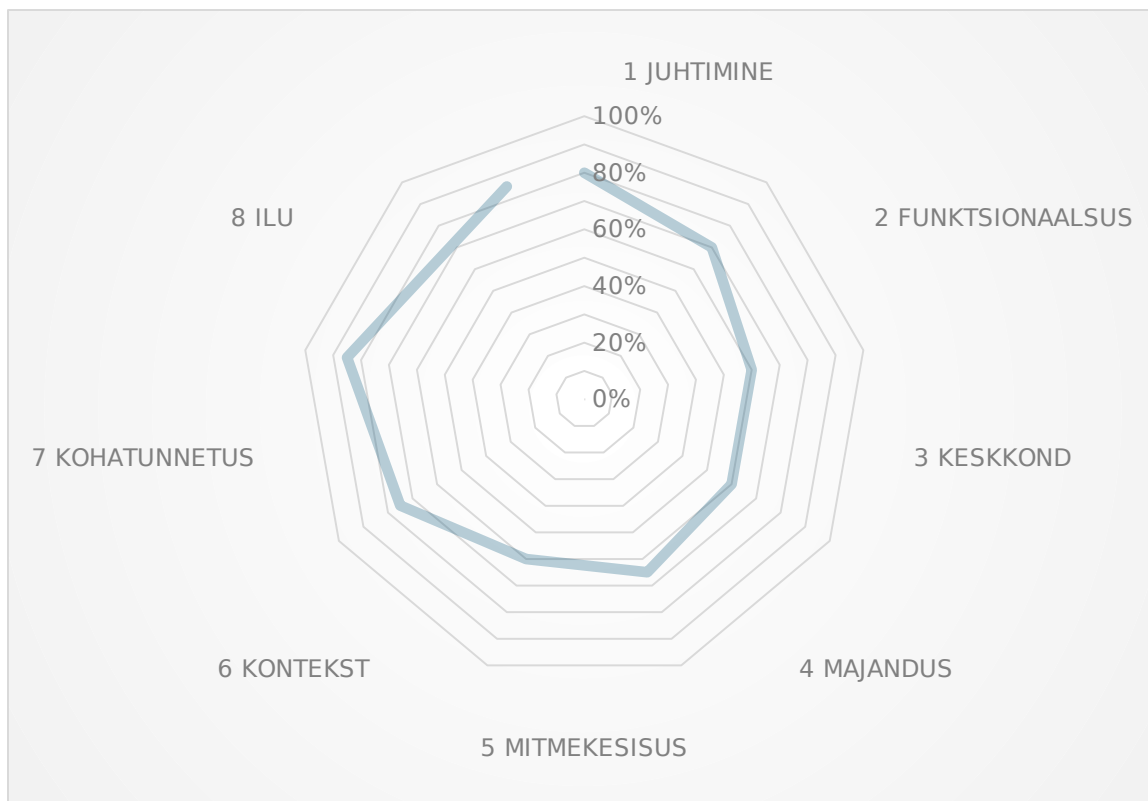
- Rahandusministeeriumi PlanS kohane ruumilise planeerimise põhimõtete rakendamise juhend.

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

Avalik sektor saab näidata eeskujut, 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 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: Kontrollküsimumustiku võrkdiagramm

Lähtudes koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloome nõuetele.

5.1.2. Elamumaa moodustamise mõjud üldplaneeringust lähtuvalt

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;
- 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 (lk 26). 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	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Majandusliku arengu intensiivistumine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid (kulusid)	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Ühistranspordi tasuvuse paranemine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine (halvenemine)	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Maastiku killustumine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Maaparandussüsteemid e rikkumine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat

	hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Ehitusalade stiihiline areng	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmise)	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Radoonioht siseõhus	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.
Võimalik visuaalne reostus	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Kokkuvõte: mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud.

Tabel 3: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 4 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel otsesed mõjud puuduvad. Eelkõige saab seda väita tuginedes detailplaneeringu eesmärgist: detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmise ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Mõju puudub kuna läbi detailplaneeringu seadustatakse olemasolevat hoonet. Ehitustegevus on juba lõpetatud. Lähtudes eelnevast saab väita, et võimalikud tekkivad negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Kokkuvõtvalt

Lähtudes eelnevast saab väita, et detailplaneeringu algatamine pole vastuolus kvaliteetsele ruumiloomele sest:

1. detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikus Kuura tn 18 katastriüksuse (30401:001:0531) hoonestusala muutmine;
2. läbi detailplaneeringu menetluse juba olemasoleva rajatud elamu seadustamine;
3. ehitustegevus on juba lõpetatud;
4. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

6. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused

Põhjavesi on meie peamine joogiveeallikas ja piiratud ressurs. 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 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. Lisaks on Keskkonnaamet menetlusse võtnud OÜ Kiili KVH keskkonnaloa taotluse, millega taotletakse põhjaveevõttu O-C veekihi 250 m³/ööp. Juhul, kui keskkonnaluba antakse, on keskkonnalubade kohaselt lubatud O-C veekihi põhjaveevõtt kokku 574,99 m³/ööp. Keskkonnaloaga 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 hulga on 225,01 m³/ööp.

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 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 ressurs, seda ka erinevatel tarbimisperioodidel, sh suvel.

7. Detailplaneeringu menetlus

26.08.2024 – Eskiislahenduse esitamine.

29.08.2024 – Kiri nr 8-1/1706.

Taotluse esitamine.

10.09.2024 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon kiitis eskiislahenduse heaks.

xx.xx.2024 – haldusleping nr

8. Otsus

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneeringu (vastavalt 29.08.2024 kirjaga nr 8-1/1706 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt