

Detailplaneeringu nimetus:

Paekna küla Paekna tee 2 detailplaneering (DP0345).

**1. Olemasolev olukord**

Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering (projekteerimistingimused ja detailplaneeringud puuduvad)

Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Paekna külas.

Planeeringuala suurus on 10,63 ha.

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	<b>MÜ nimetus</b>	<b>kü nr</b>	<b>pindala</b>	<b>sihtotstarve</b>
1	Paekna tee 2	30401:002:0194	10,63 ha	Maatulundusmaa 100%

Tabel 1: Planeeringuala katastriüksused

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Detailplaneeringu ala piirneb:

	<b>MÜ nimetus</b>	<b>kü nr</b>	<b>pindala</b>	<b>sihtotstarve</b>
1	Vareti-Sillaotsa tee T5	30401:002:0411	10009 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
2	Aili	30401:002:0355	3.85 ha	Maatulundusmaa 100%
3	11151 Tödva-Nabala tee	30401:002:0061	11.43 ha	Transpordimaa 100%
4	Kaire tee 7	30401:002:0298	3607 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
5	Kaire tee 6	30401:001:2946	3.06 ha	Maatulundusmaa 100%
6	Matu	30401:001:0199	2.20 ha	Elamumaa 100%
7	Vareti-Sillaotsa tee T4	30401:001:0201	2458 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

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. Planeeritav ala ei asu Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Kinnistu käesoleva otsuse lisas nr 3 joonisel pos 2 on hetkel hoonestatud ajutiste ehitistega. Kinnistu käesoleva otsuse lisas nr 3 joonisel pos 4 on hetkel hoonestatud üksikelamuga.

Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu on varustatud elektriliitumisega. Puudub ÜVK-ga liitumine.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Maa-alale pääseb Vareti-Sillaotsa teelt.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 3 0m, Paekna tee 2 kinnistu lõunapoolt Tõdva-Nabala tee.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m elektriõhuliin alla 1 kV, Paekna tee 2 kinnistu lõunapoolses nurgas.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m 0,4 kV kaabelliin, Paekna tee 2 kinnistu loodepoolses nurgas.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m elektriõhuliin alla 1 kV, Paekna tee 2 kinnistu põhjapoolses osas.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge), Paekna tee 2 kinnistu põhjapoolses osas.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m elektriõhuliin alla 1 kV, Paekna tee 2 kinnistu põhjapoolses osas.
- Maaparandussüsteemi maa-ala maaparandushoiu-ala, Paekna tee 2 kinnistu põhjapoolses osas.
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km<sup>2</sup> eesvoolu kaitsevöönd 10 m, Paekna tee 2 kinnistu kirdepoolses osas.
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km<sup>2</sup> Ranna või kalda veekaitsevöönd 1 m, Paekna tee 2 kinnistu kirdepoolses osas.

## ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine pole kohustuslik.

## **2. Eesmärk**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Paekna külas Paekna tee 2 katastriüksuse (30401:002:0194) jagamine ja osadele moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 äri- ning tootmismaa krunti ja 2 maatulundusmaa krunti.

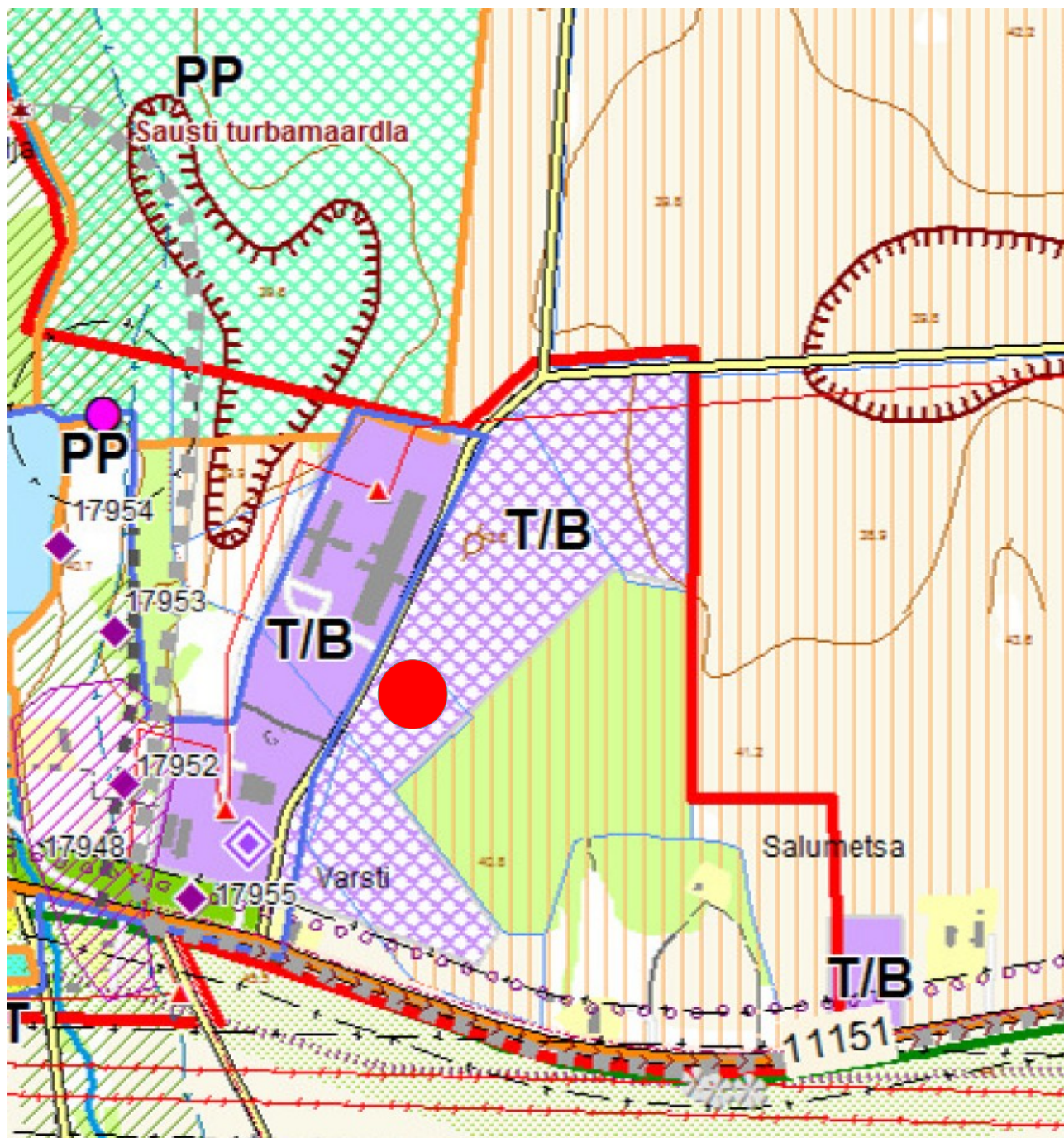
Äri- ning tootmismaa (eskiis joonisel pos 2) krundile tohib ehitada seitse kuni kolmekorruselist hoonet kõrgusega kuni 12,0 m (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa) kokku kuni 8000 m<sup>2</sup>. Äri- ning tootmismaa (eskiis joonisel pos 3) krundile tohib ehitada neli kuni kolmekorruselist hoonet kõrgusega kuni 12,0 m (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa) kokku kuni 1970 m<sup>2</sup>. Kõikide planeeritavate äri- ja tootmishoonete parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Maatulundusmaa kinnistule (eskiis joonisel pos 1) ehitusõigust ei anta. Maatulundusmaa krundile (eskiis joonisel pos 4) antakse ehitusõigus hajaasustuse põhimõttel: üks kuni kahekorruseline elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kolm ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind kuni 500 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Planeeringuga tuleb lahendada juurdepääs Vareti-Sillaotsa teelt, mis on kaasatud planeeringualasse.

Paekna küla Paekna tee 2 detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud käesoleva otsuse lisa nr 3 ja seletuskiri on esitatud lisa nr 4.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut täpsustav joonis on käesoleva otsuse lisa nr 5.

### 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 kehtivast Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Paekna tee 2 kinnistule määratud tootmis- ja/või ärihoonete maakasutuse juhtfunktsioon. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas toodud tingimused:

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

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äriega 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.

#### Tootmismaa (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 tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

Antud detailplaneeringus tuleb arvestada eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

#### **4. Koostatav Kiili valla üldplaneering**

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Paekna tee 2 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon määratud osaliselt tootmise maa-alaks. Planeeringuala ei asu tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

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

Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone.
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, külm-jm laohoone.
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitse-vahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.

- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jm).

#### Ehitustingimused:

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

### 5. Algamise põhjendused

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seega on menetluse mittealgatamine kooskõlas ka haldusmenetluse eesmärgipärasuse põhimõttega. Menetluse jätkamine olukorras, kus on ilmselge, et menetluse tulemusena sellel planeeringualal PlanS eesmärgi ja põhimõtteid arvestava planeeringu kehtestamise otsuseni ei jõuta, tooks kaasa põhjendamatuid aja- ja ressursikulutusi kõigile osalistele.

Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

#### 5.1. Kvaliteetne 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 igähele 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):

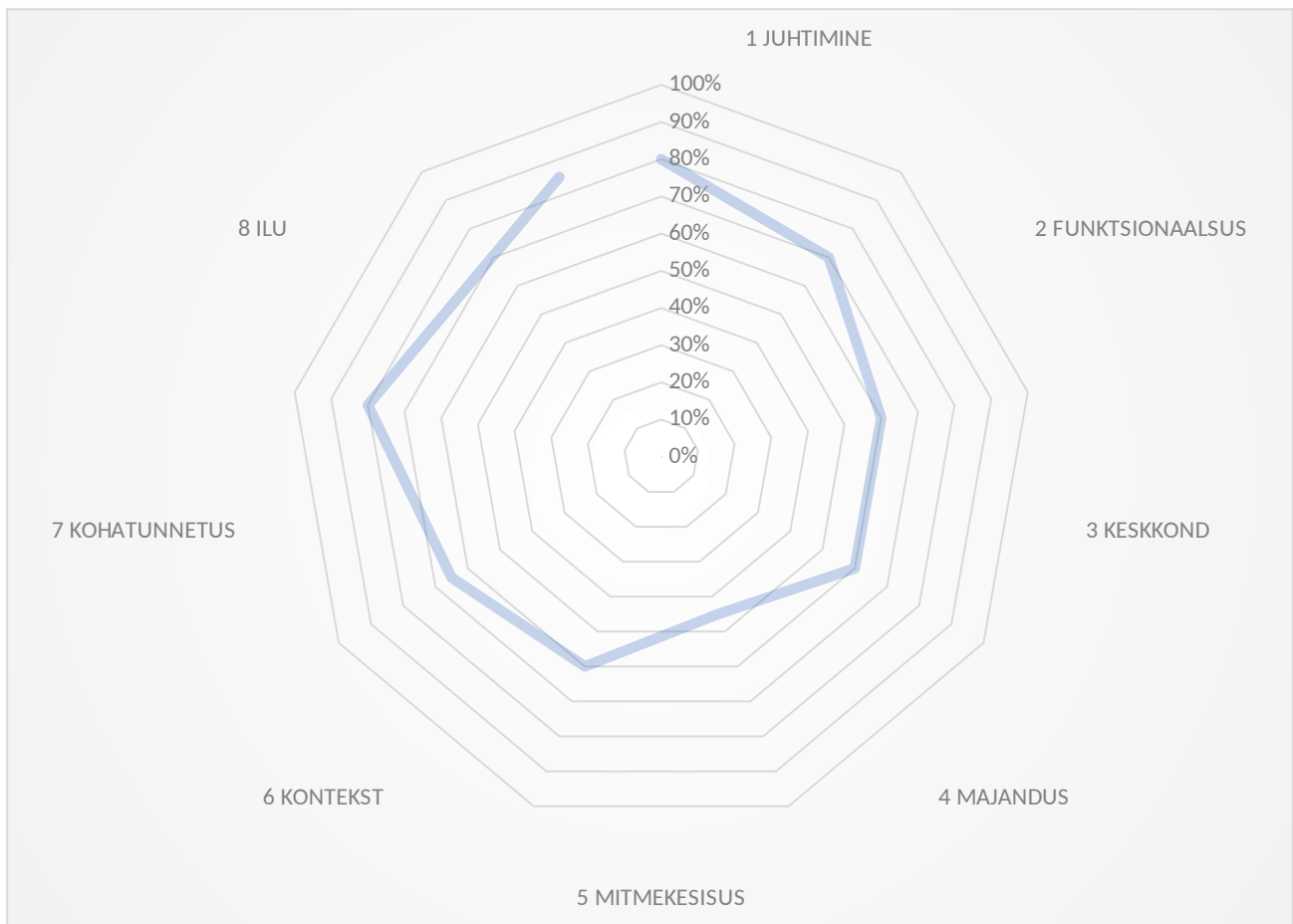
- ruumiloome eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris - kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;

- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamise;
- 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 töörühma poolt aastatel 2020-2021 koostatud aruandes „Towards a Shared Culture of Architecture – Investing in high-quality living environments for everyone“ („Ühise arhitektuurikultuuri suunas – investeerimine kvaliteetsesse kõigile mõeldud elukeskkonda“). Joonisel 1 on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Graafik 1: Detailplaneeringu võrkdiagramm

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

## 5.2. Äri- ning tootmismaa moodustamise mõjud

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

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

Kiili valla üldplaneeringu peatükis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga 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 miljõesse 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.	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldamata ala korrastatakse ja luuakse juurde mitu ärimaa krunti. <b>Negatiivne mõju:</b> elamistingimused kohalikele elanikele ei parane pigem halvenevad. Suureneb liikluskoormus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud. Elamu kruntide läheduses on kohe äri- ja tootmisala.
majandusliku arengu intensiivistumine	<b>Pigem positiivne mõju:</b> Uute ärimaade loomisega suureneb mõju majanduslikule arengule.
uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid	<b>Positiivne mõju:</b> Uute ärimaade loomisega suureneb mõju majanduslikule arengule.
transpordi-ja infrastruktuuri paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele. <b>Positiivne mõju:</b> Uute ärimaade loomisega parandatakse liikluskorraldust ja liiklusohutust.
ühistranspordi tasuvuse paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Kiili valla elanikud kasutavad enamuses autosid (Juuni 2017 - jaanuar 2018 Harjumaa, Kohila ja Rapla elanike liikumisviiside uuring. Küsitlusuuringu viis läbi AS Kantar Emor. Uuringu tellija: Maanteeamet).
liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	<b>Negatiivne mõju:</b> Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.
loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<b>Pigem positiivne mõju:</b> Puudub mõju loodusmaastikule kuna tegemist on juba olemasoleva tootmismaaga. Olemasolev hooldamata ala korrastatakse ja luuakse juurde mitu ärimaa krunti.
maastiku killustumine	<b>Pigem positiivne mõju:</b> Puudub mõju loodusmaastikule kuna tegemist on juba olemasoleva tootmismaaga. Olemasolev hooldamata ala korrastatakse ja luuakse juurde mitu ärimaa krunti. Maastiku killustumist planeeringu elluviimisel ei toimu.
põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	Puudub mõju: Põllumajandusliku maa vähenemist ei toimu.
maaparandussüsteemide rikkumine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	Puudub mõju: Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.
ehitusalade stiihiline areng	<b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Areng on jätkuv olemasolevale. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused. Tegemist on juba olemasoleva tootmismaaga. Olemasolev hooldamata ala korrastatakse ja luuakse juurde mitu ärimaa krunti.
sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	Puudub mõju: Ärimaa loomisega ei kaasne täiendavaid kulusid valla eelarvele.
võimalik loodusliku reljeefi muutmise, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmise)	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Tegemist on juba olemasoleva tootmismaaga. Olemasolev hooldamata ala korrastatakse ja luuakse juurde mitu ärimaa krunti.

pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
radoonioht siseõhus	Puudub mõju: projekteerida ja ehitada radooniohutu hoone
võimalik visuaalne reostus	Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

Tabel 3: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud (4) kuid positiivsed mõjud (7) on mõningas ülekaalus. Mitmeid negatiivse iseloomuga mõjusid 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.

### 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 m<sup>3</sup>/ööp ning Kambrium Vendi (edaspidi C-V) veekihi 500 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ööp. Lisaks on Keskkonnaamet menetlusse võtnud OÜ Kiili KVH keskkonnavalua taotluse, millega taotletakse põhjaveevõttu O-C veekihi 250 m<sup>3</sup>/ööp. Juhul, kui keskkonnaluba antakse, on keskkonnalubade kohaselt lubatud O-C veekihi põhjaveevõtt kokku 574,99 m<sup>3</sup>/ööp. Keskkonnaloaga L.VV/332430 on käesoleval hetkel C-V veekihi lubatud põhjaveevõtt 500,66 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 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 ressurss, seda ka erinevatel tarbimisperiodidel, sh suvel.

## **7. Detailplaneeringu menetlus**

12.05.2020 – Kiri nr 8-1/626.

Eskiislahenduse esitamine.

05.05.2021 – Kiri nr 8-1/626-1.

Eskiislahenduse esitamine.

17.08.2023 – Kiri nr 8-1/626-2.

Eskiislahenduse esitamine.

27.09.2023 – Kiri nr 8-1/626-3.

Taotluse esitamine.

xx.xx.2024 – haldusleping nr

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt