

## Seletuskiri

### Detailplaneeringu nimetus:

Lähtse külas Tuuletoa kinnistu detailplaneering.

### Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab Optimal Projekt OÜ.

## 1. Olemasolev olukord

### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

### Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 6,23 ha.

### Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

|   | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m <sup>2</sup> | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
|---|------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | Tuuletoa         | 6,23 ha                        | 30401:003:0229        | Maatulundusmaa 100%            |

### Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

### Olemasolev tehnovarustus

Puuduvad.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Saare tänavalt ja 11115 Kurna-Tuhala maanteelt.

### ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

## 2. Taotluse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lähtse külas Tuuletoa (30401:003:0229) kinnistu jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse kuni 8 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m<sup>2</sup>) ja kuni 8 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m<sup>2</sup>). Lisaks elamumaadele moodustatakse ka planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade kinnistud ja üldkasutatavate alade kinnistud.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise paariselamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate

ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Transpordimaa, kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed, min laius peab olema vähemalt 17,0 m (planeeritavate sõiduteede katte laius vähemalt 5 m ja kõnniteede katte min laius 2 m). Juurdepääs lahendada 11115 Kurna-Tuhala teelt kuhu kavandada ristumiskoht vahemikus km 8,735-8,815. Juhul kui nähakse ette ligipääs läbi Voore tänava peab esitama lahendus Voore tänava ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikule ja Saare tänavale. Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269). Planeeringuga näha ette ka perspektiivne juurdepääsu võimalus külgnevale Vainu kinnistule (30401:003:0269).

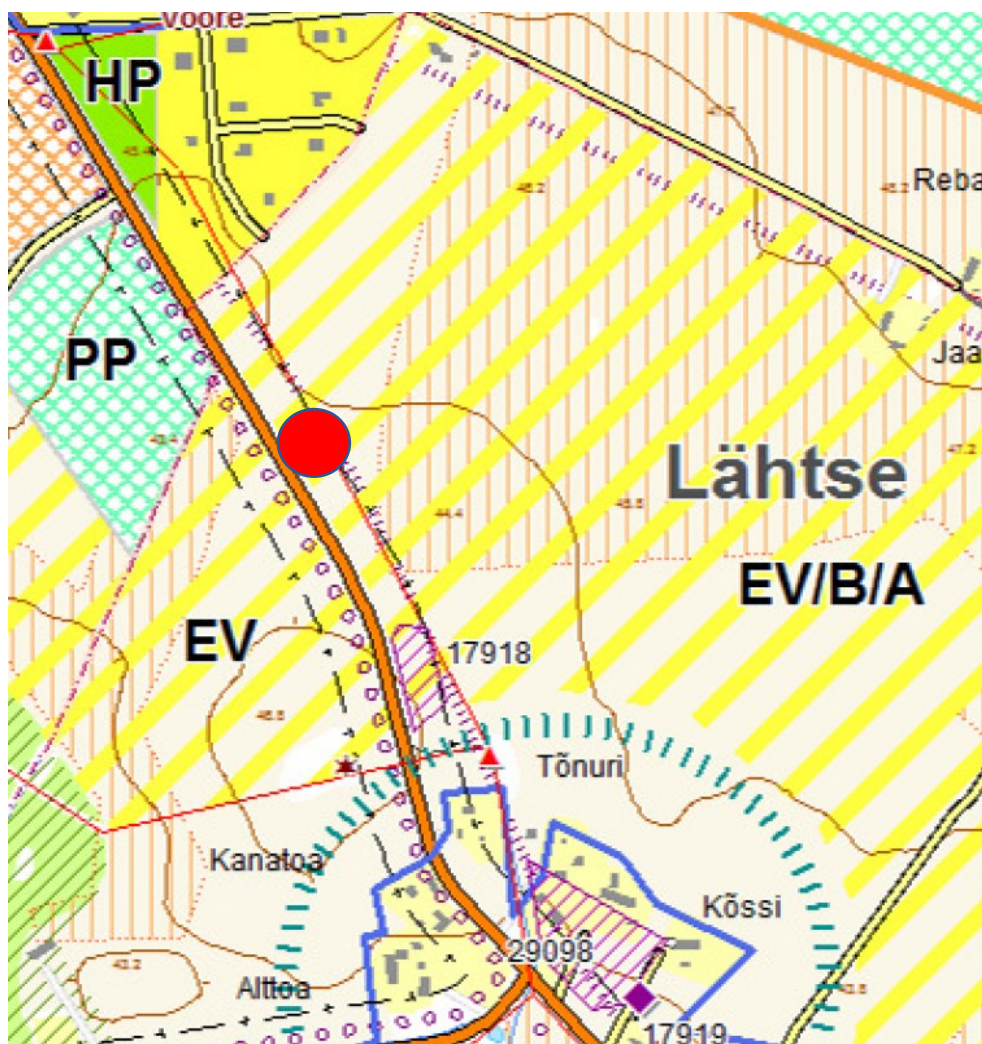
Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeringuala üldkasutatav ala peab olema ühendavaks lüliks Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) üldkasutatava ala (Saare tn 10, kt 30401:001:1287) ja Vanatoa I detailplaneeringu (DP0101) üldkasutatava ala (Suure-Sahkari tee 2, kt 30501:001:0161). Üldkasutatavate alade ühendamisel ette näha ülekäigukoht 11115 Kurna-Tuhala teele.

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt. Lähtse külas Tuuletoa kinnistu 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 Tuuletoa katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

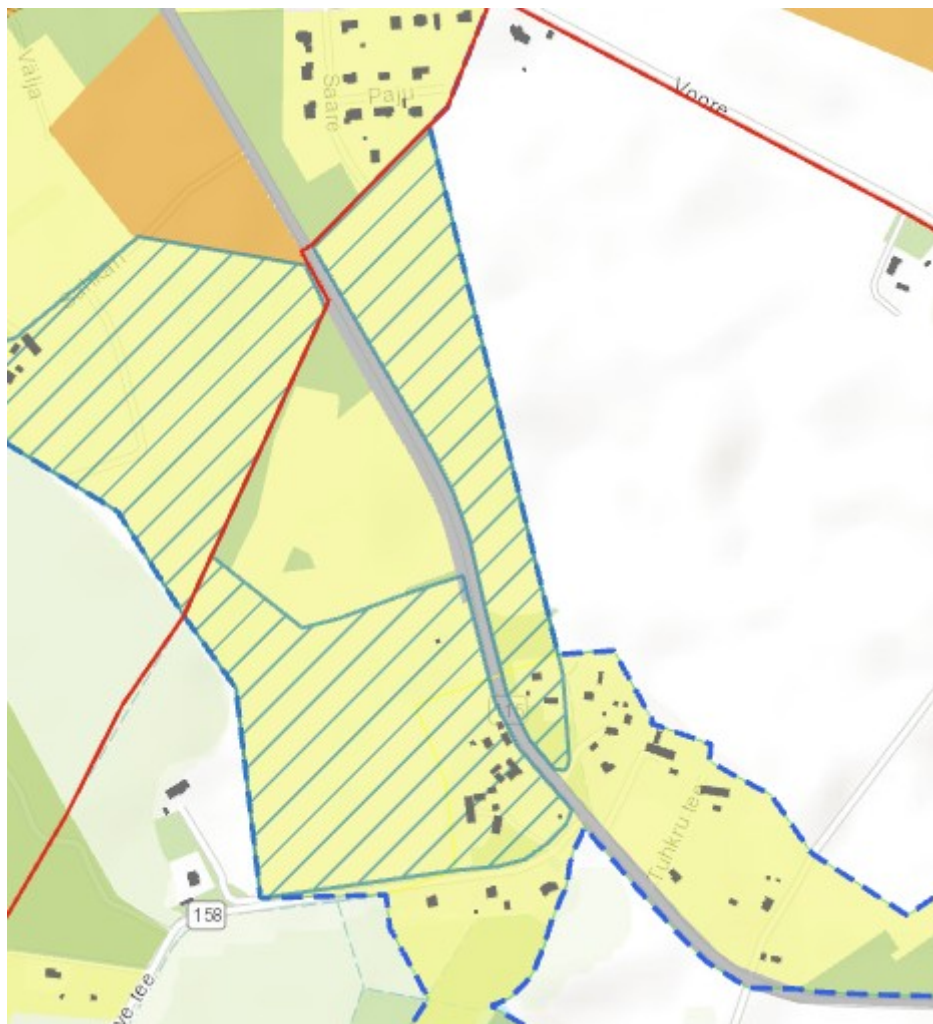
Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m<sup>2</sup>;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- teepoolsed piirdeaiaid puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

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

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Tuuletoa katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon elamu maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.



Joonis 2: Väljavõtte 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 hoolekandenasutuse-, 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.
- Hoolekandenasutuse-, 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.

Ehitustingimused:

- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Tiheasustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid eraldi paiknevaid elamugruppe asustamata aladele.

- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs avalikult teelt, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.

## 5. Algamise põhjendused

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

Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

### 5.1. Kvaliteetne ruumiloo

Planeerimisseaduse § 1 lg 1 kohaselt on planeerimise eesmärk luua ruumilise keskkonna kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Oluline on, et oleks arvestatud kõigi detailplaneeringust puudutatud isikute huve.

Kvaliteetne ruum on tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välisruumi ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloo) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, eesmärgiga arendada olemasolevat elukeskkonda iga ruumiotsusega 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 (Ruumiloo töörühma lõpparuanne):

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

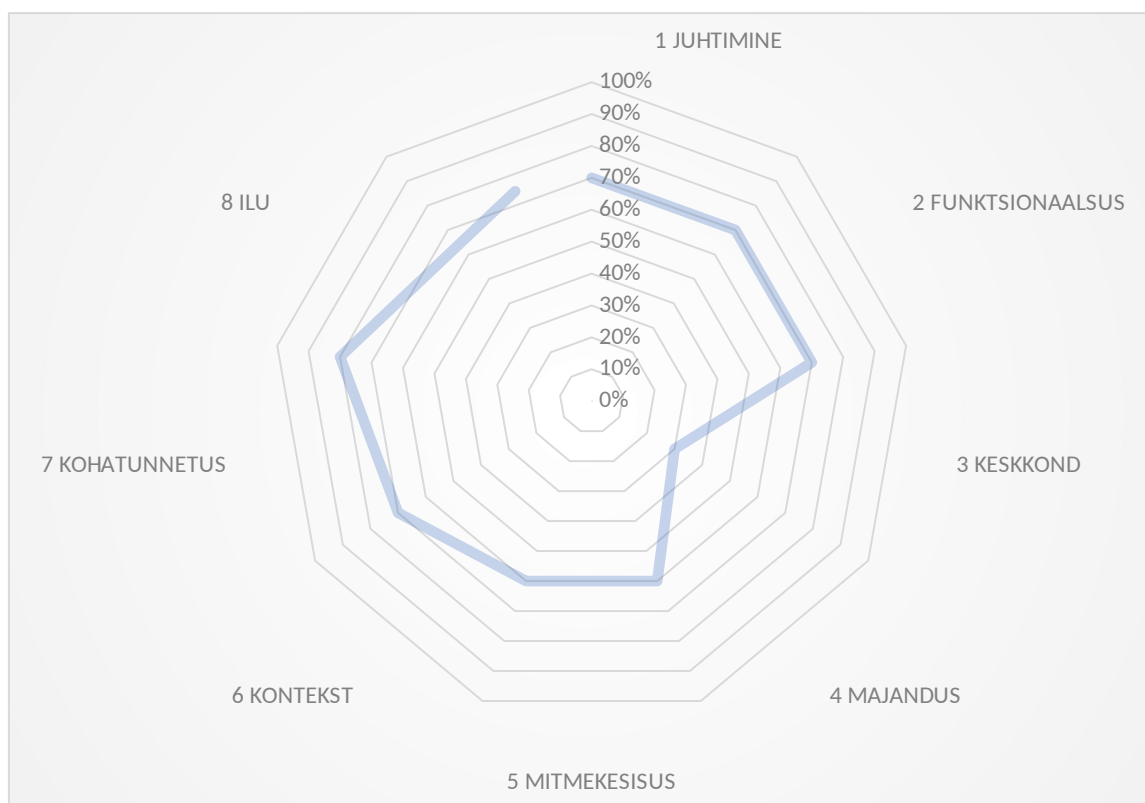
Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus- ja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

Avalik sektor saab näidata eeskuju, rakendades investeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeringute ja asukoha alternatiivide hindamisel nii kinnisvaraarenduses ja -halduses kui ka rahastamissetepanekute hindamises (nt ruumilise planeerimise, projekteerimise) lähteülesannete ettevalmistamises jne. Kvaliteediküsimustikule vastamine edendab ruumiteadlikkust kõigi ühiskonnarühmade



(spetsialistide ja mittespetsialistide) seas ja aitab ära tunda kvaliteetset elukeskkonda ning tõsta tundlikkust elukeskkonna kvaliteedi suhtes. Seda kvaliteedihindamissüsteemi saab kasutada paljude erinevate tegevuskavade ja olukordade puhul. Näiteks paikade ruumiloomeprotsesside edukuse analüüsimisel. Kõigil neil juhtudel seisneb kvaliteedihindamissüsteemi tugevus asjaolus, et käsitletakse kõiki elukeskkonnaga seotud olulisemaid kvaliteediprobleeme terviklikult ning kaalutakse neid läbipäistvalt, põhjalikult ja tasakaalustatult. Hindamismeetodid sõltuvad olemasolevatest andmetest. Kvantitatiivsed hindamismeetodid koosnevad kvantitatiivsest sisuanalüüsist (andmed, struktuurid, allikad), standarditud intervjuudest, uuringutest, vaatlustest, seirest, kaardistamisest, statistikast, loendustest, prognoosidest jne. Kvalitatiivsed hindamismeetodid võivad hõlmata kvalitatiivset sisuanalüüsi, tõlgendamist, väärtushinnangute vm kaardistamist, individuaalseid või fookusgruppide intervjuusid, küsitlusi, seiret, kavandikonkursse jne.

Tööleht ja selle küsimustik on kooskõlas nii Davosi ehituskultuuri (sks Baukultur) kvaliteedisüsteemiga kui ka Euroopa kvaliteedipõhimõtetega, mis puudutavad kultuuripärandile potentsiaalselt mõju avaldavaid ELi rahastatud sekkumisi. Küsimustik täieliku versiooni leiab Euroopa ekspertide töörühma poolt aastatel 2020-2021 koostatud aruandes „Towards a Shared Culture of Architecture – Investing in high-quality living environments for everyone“ („Ühise arhitektuurikultuuri suunas – investeerimine kvaliteetsesse kõigile mõeldud elukeskkonda“). Joonisel 1 on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Graafik 1: Detailplaneeringu võrkdiagramm

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

## 5.2. Elamumaa moodustamise mõjud

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

- atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;

- elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste säilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga.

Kiili valla üldplaneeringu peatükis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja säästva arengu tingimused (lk 25). Kohe peatüki alguses on esitatud Kiili valla soovid: *vald soovib lähtuvalt üldplaneeringust kujundada Kiili vallast meeldiva elamis- ja ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.*

Üldplaneeringu peatüki koostamisel mõjude hindamisel arvestati:

- uusehitised toovad kaasa püsivaid keskkonnamuutusi;
- vee ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamine tasakaalustab püsiva iseloomuga muutuste 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. Tulemused on esitatud tabelis 3.

| Mõju  | Tulemus  |
|---|--|
| elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused.                                       | <b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Olemasolev hooldatud (põllumaa) looduslik ala korrastatakse. 6,23 ha suurusest planeeritavast alast on kavandatud 15% avalikult kasutatavat sotsiaalmaad. Eraldi kinnistu moodustatakse mälestisele.<br><b>Negatiivne mõju:</b> elamistingimused kohalikele elanikele ei parane pigem halvenevad. Suureneb liikluskoormus ja sellega kaasnevad negatiivsed mõjud.                                     |
| majandusliku arengu intensiivistumine   | <b>Pigem positiivne mõju:</b> moodustatakse 24 uut elamuühikut ja majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral. Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.   |
| uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakujate tulusid | <b>Positiivne mõju:</b> moodustatakse 24 uut elamuühikut ja majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele tuntav, samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral. Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.   |
| transpordi-ja infrastruktuuri paranemine  | <b>Negatiivne mõju:</b> Liikluskoormus suureneb ja suureneb koormus valla eelarvele.   |
| 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> 24 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate põllumajanduslikukoosluste arvelt. Tegemist on põllumaaga mitte loodusmaastikuga. Põllumajandusliku maa puhul ei saa rääkida mitmekesisest looduskooslusest. 6,23 ha suurusest planeeritavast alast on kavandatud 15% avalikult kasutatavat sotsiaalmaad. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused, et säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku reljeefi. |
| maastiku killustumine   | <b>Pigem positiivne mõju:</b> 24 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate   |

|   |  |
|---|--|
|   | põllumajanduslikukoosluste arvelt. Tegemist on põllumaaga mitte loodusmaastikuga. Põllumajandusliku maa puhul ei saa rääkida mitmekesisest looduskooslusest. 6,23 ha suurusest planeeritavast alast on kavandatud 15% avalikult kasutatavat sotsiaalmaad. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused, et säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku reljeefi. Maastiku killustumist planeeringu elluviimisel ei toimu. |
| põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine   | <b>Negatiivne mõju:</b> Põllumajandusliku maa vähenemine.  |
| maaparandussüsteemide rikkumine   | Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.   |
| kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud  | <b>Positiivne mõju:</b> 24 uue elamuühiku moodustamine olemasolevate põllumajanduslikukoosluste arvelt. Tegemist on põllumaaga mitte loodusmaastikuga. Põllumajandusliku maa puhul ei saa rääkida mitmekesisest looduskooslusest. 6,23 ha suurusest planeeritavast alast on kavandatud 15% avalikult kasutatavat sotsiaalmaad. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.   |
| ehitusvalade stiihiline areng   | <b>Positiivne mõju:</b> Elukeskkonna kvaliteet suureneb. Areng on jätkuv olemasolevale. Ehitustingimustega on võimalik seada täiendavad tingimused.  |
| sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele                                     | <b>Negatiivne mõju:</b> juba hetkel on Kiili vallas puudus lasteaiakohtadest.  |
| võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine) | Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.   |
| pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine  | Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.   |
| ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud   | Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.   |
| radoonioht siseõhus   | Puudub mõju: projekteerida ja ehitada radooniohutu hoone   |
| võimalik visuaalne reostus  | Puudub mõju: on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.   |

Tabel 1: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud (6) kuid positiivsed mõjud (7) on mõningas ülekaalus. Mitmeid negatiivse iseloomuga mõjusid on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

## 6. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused

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

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



on keskmiselt 2-3% aastas ja selle ületamise korral on KOV sunnitud uute planeeringute kehtestamist piirama.

Põhjavesi on meie peamine joogiveallikas 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 keskkonnaloa 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 soovitudele.

Hetkel on kogu saadaolev veeressurss kasutuses või broneeritud juba kehtestatud detailplaneeringutele. Tuleb arvestada, et veeressurss on elutähtis teenus ja kui sellise tempoga edasi mahtusid eraldada, võime ühel päeval olla olukorras, kus vett enam ei jätku. Hetkel on esmane prioriteet tagada senistele klientidele ja väljastatud mahtudele vastav ressurss, seda ka erinevatel tarbimisperioodidel, sh suvel.

## **7. Detailplaneeringu menetlus**

03.05.2021 – Kiri nr 8-1/541.

*Taotluse esitamine.*

18.06.2021 – Kiri nr 8-1/541-1.

*Eskiislahenduse esitamine.*

23.11.2021 – Kiri nr 8-1/541-2.

*Eskiislahenduse esitamine.*

04.01.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

25.10.2022 – Kiri nr 8-1/541-3.

*Eskiislahenduse esitamine.*

25.10.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

*Projektikomisjon kiitis eskiislahenduse heaks.*

12.04.2023 – Kiili Vallavolikogu Keskkonna- ja planeerimiskomisjoni koosolek.

*Komisjon kuulas ära puudutatud isikute ettepanekud eskiislahendusele.*

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt