

## Seletuskiri

### Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Padi tn 15 detailplaneering.

### Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostab HIRUNDO OÜ.

## 1. Olemasolev olukord

### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Põldmäe III kinnistu detailplaneering (DP0068)
- Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneering (DP0119)

### Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 6475 m<sup>2</sup>.

### Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Padi tn 15	1371 m <sup>2</sup>	30401:001:1016	elamumaa 100%
2	Padi tn 15a	5094 m <sup>2</sup>	30401:001:1595	üldkasutatav maa 100%

### Olemasolev keskkond

Detailplaneeringuala paikneb kergelt lainjal moreentasandikul, maapinna absoluutkõrgused jäävad 39.00–38.43 m piiresse. Maa-ala on kaldega põhjast lõunasse. Padi tn 15 katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1016) suurusega 1371m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% elamumaa, millest haritav maa on 1371m<sup>2</sup>. Padi tn 15a katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1595) suurusega 5094m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa, millest haritav maa on 5094m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal. Põhjavesi planeeringu alal on nõrgalt kaitstud alal. 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

Padi tänaval paiknevad piirkonda teenindavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektri kaablid, liitumiskilbid. Padi tn 15a maaüksusel paikneb survekanalisatsiooni pumpla.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringu alale on Padi tänavalt.

### ÜVK kohustus

ÜVK liitumised kohustuslikud.

## 2. Taotluse eesmärk

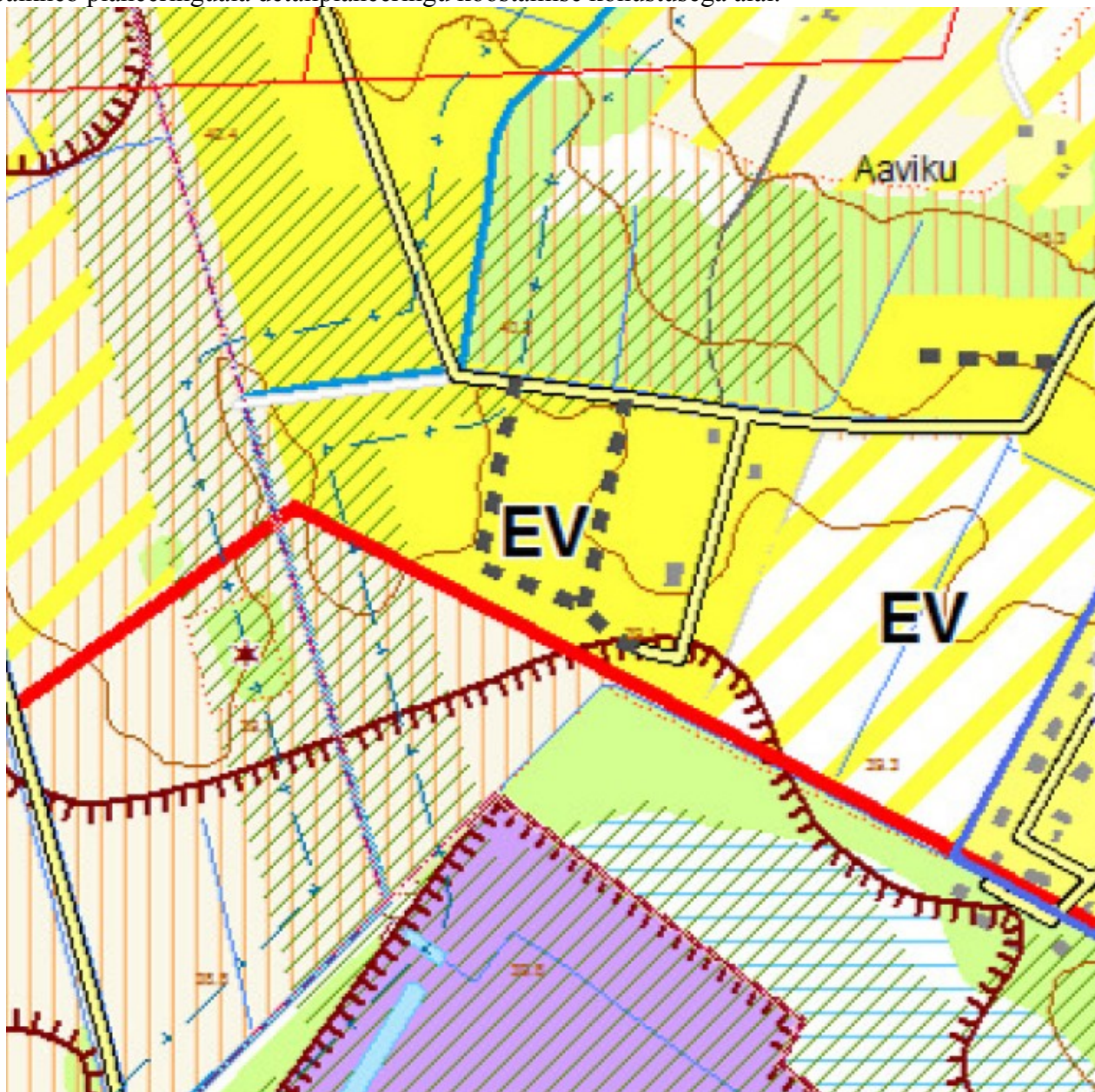
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Padi tn 15 (30401:001:1016) ja Padi tn 15a (30401:001:1595) kinnistute omavahelise piiri asukoha muudatus ja ehitusõiguse määramine. Padi

tn 15 krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m<sup>2</sup>. Padi tn 15a kinnistu sihtotstarve peab jääma jätkuvalt avalikult kasutatavaks sotsiaalmaaks (100%). Kiili alevis Padi tn 15 detailplaneeringu eskiislahenduse joonis on esitatud 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 Padi tn 15 ja Padi tn 15a katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elumumaa juhtotstarbega (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

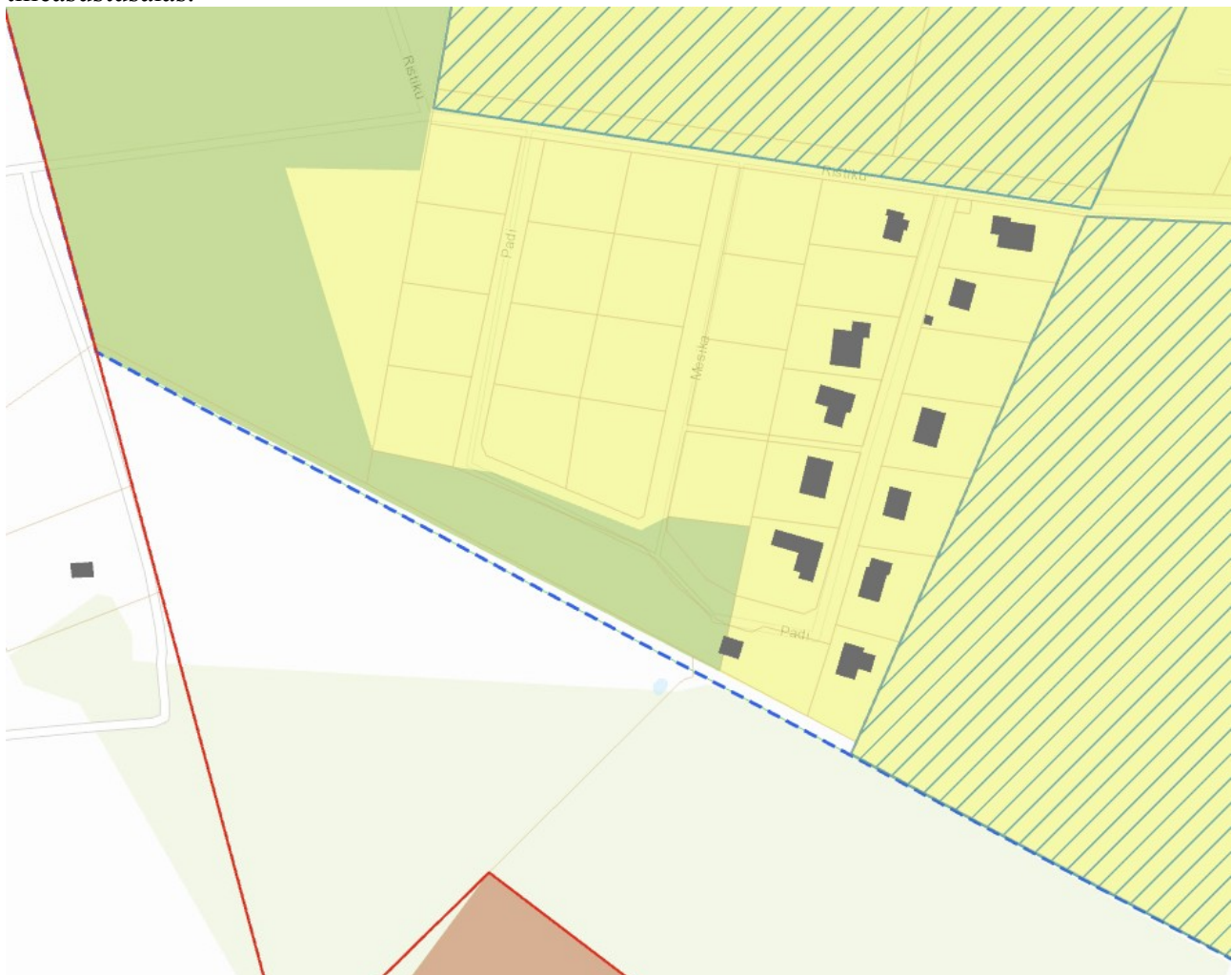
Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksiklamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m<sup>2</sup>;
- üksiklamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksiklamu ja üks abihoone;
- üksiklamu 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 Padi tn 15 ja Padi tn 15a katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsioon elamu maa-ala ja Puhke- ja looduslik maa-ala. 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.

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.

## **5. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Padi tn 15 (30401:001:1016) ja Padi tn 15a (30401:001:1595) kinnistute omavahelise piiri asukoha muudatus ja ehitusõiguse määramine. Padi tn 15 krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m<sup>2</sup>. Padi tn 15a kinnistu sihtotstarve peab jääma jätkuvalt avalikult kasutatavaks sotsiaalmaak (100%).

## **6. Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte ning avalik huvi**

Planeerimisotsuste puhul on tegemist eelkõige kaalutlusotsustega, mille eesmärgiks on anda otsustajale iga üksikjuhtumi puhul võimalus konkreetsetes olukorras sobivaim lahendus leida. Kaalutlusotsuse tegemisele eelneb kaalutlusõiguse teostamine, mille raames tuleb kaaluda ja tasakaalustada vastandlikke ja põrkuvaid huvisid. Nõuded ruumilisele planeerimisele on sätestatud PlanS eraldiseisvate põhimõtetenähtude §-des 8–12. Üheks üldiseks põhimõtteks on huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Lähtudes huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõttest on Kiili Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud planeeringu otsuste tegemisel kaaluma erinevaid huve. Avalik huvi on määratlemata õigusmõiste. Näiteks on õiguskirjanduses avaliku huvina (ka ühiskonna huvina) käsitatud kõike seda, mis puudutab kõikide eesmärgid ja kutsub esile kõikide ühise tegemise. Veel on märgitud, et KOV huve ei saa vastandada avalikele huvidele ja avalik huvi paneb KOV kohustuse tegutseda kooskõlas selle huviga. Seega ei ole täitevvõim oma tegudes täiesti vaba, vaid seotud oma eesmärgiga, milleks on demokraatlikus riigis avaliku huve või avaliku heaolu hoidmine ja edendamine. See asjaolu väljendub ka PlanS § 141 kohases sättes, mille järgi on igal isikul õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse, kui ta

leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Enne Kiili Vallavalitsuse korraldusega detailplaneeringu algatamist selgitas Kiili Vallavalitsus välja, kas huvitatud isiku esitatud taotluses kirjeldatud planeerimise vastu on praegusel juhul olemas avalik huvi.

## **7. Algatamise 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 mitteamalgatamine 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.

### **7.1. 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 igapäevase 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):

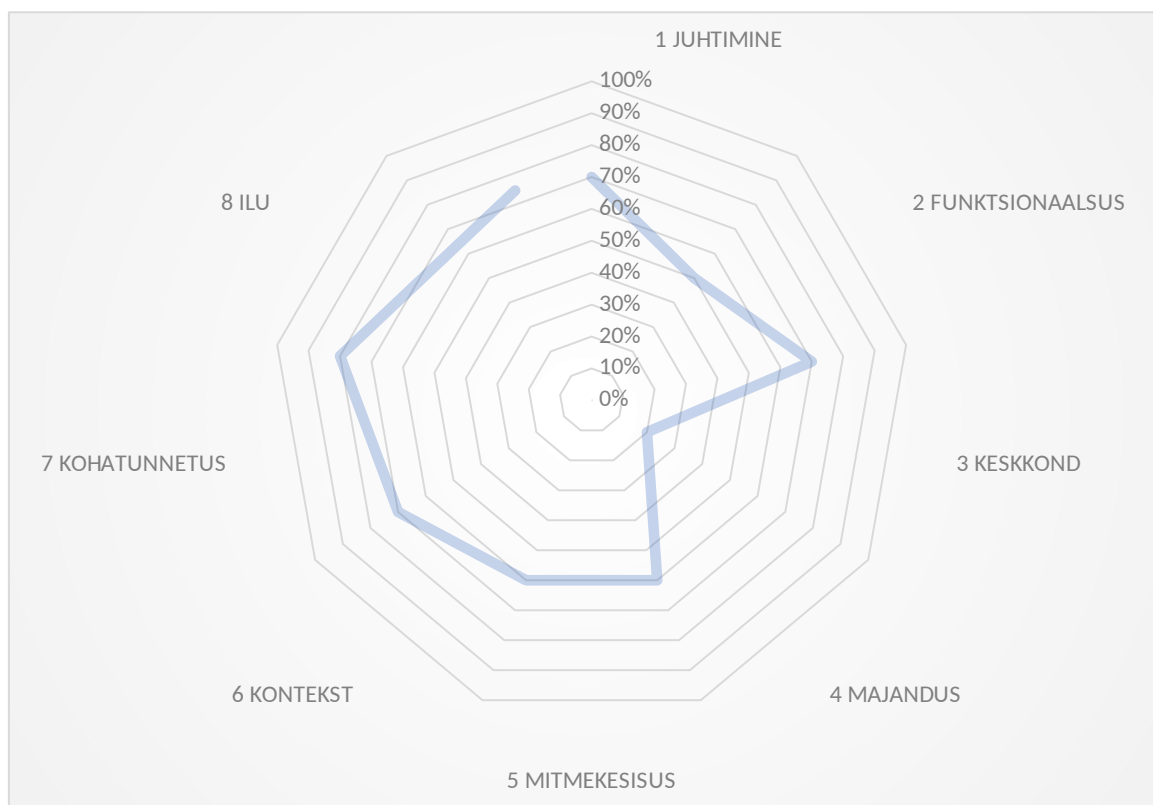
- ruumiloo eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris - kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS 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 eeskujuna, rakendades investeeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeeringute 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 ruumiloomete nõuetele.

## 7.2. 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 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 avaldada 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.	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
majandusliku arengu intensiivistumine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
transpordi-ja infrastruktuuri paranemine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
ühistranspordi tasuvuse paranemine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
maastiku killustumine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
maaparandussüsteemide rikkumine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.

kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
ehitusala stiihiline areng	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
radoonioht siseõhus	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.
võimalik visuaalne reostus	Mõju puudub: Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas.

Tabel 1: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 3 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mõjud puuduvad. Piiride muutmisega lahendatakse Padi tn 15 ja padi tn 15a kinnistute piiril asuva ehitise seaduslikkus. Kehtiva detailplaneeringuga on juba ehitusõigus olemas ja sellest tulenevalt ei suurene liiklusköormus ega teised piirkonna näitajad. Mitmeid võimalikke negatiivse iseloomuga mõjusid on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

## 8. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused

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

20 aasta pikkuse vaatlusperioodi jooksul (2002-2022) Kiili valda ja ka teistesse Tallinna lähivaldadesse saabunud uusasunike valdavaks profiiliks on noor või nooremas keskeas väikeste lastega pere, kellega seotud kulud (eeskätt lasteaia-teenuse 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 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) veekihis 500 m<sup>3</sup>/ööp. Põhjaveearud Kiili vallas on kehtestatud kuni 2030. aasta lõpuni. Keskkonnalubadega (L.VV/332201, L.VV/328400, L.VV/332430) on käesoleval hetkel O-C veekihist lubatud põhjaveevõtt 324,99 m<sup>3</sup>/ööp. Lisaks on Keskkonnaamet menetlusse võtnud OÜ Kiili KVH keskkonnaloa taotluse, millega taotletakse põhjaveevõttu O-C veekihist 250 m<sup>3</sup>/ööp. Juhul, kui keskkonnaluba antakse, on keskkonnalubade kohaselt lubatud O-C veekihist põhjaveevõtt kokku 574,99 m<sup>3</sup>/ööp. Keskkonnaloaga L.VV/332430 on käesoleval hetkel C-V veekihist lubatud põhjaveevõtt 500,66 m<sup>3</sup>/ööp. Eelnevast lähtuvalt saab öelda, et C-V veekihi põhjaveekihi põhjaveearud on Kiili vallas kehtestatud mahus kasutuses ning O-C põhjaveekihi vabade põhjaveearude hulgaks on 225,01 m<sup>3</sup>/ööp.

2. Kas põhjaveeressurssi suurendamine Kiili vallas on võimalik? Veeseaduse 7. peatüki esimene jagu reguleerib põhjaveearude hindamist ja kehtestamist. Põhjaveearusid on võimalik ümber hinnata veeseaduse § 206 lg 2 ning lg 3 toodud juhtudel. Põhjaveearude ümberhindamise tulemusena on võimalik varasemalt kehtestatud põhjaveearude hulka muuta. Põhjaveearude hindamiseks tehakse vastavalt veeseaduse § 204 lg 5-le hüdrogeoloogiline uuring, mille tegemist koordineerib Keskkonnaministeerium, ja koostatakse uuringuaruanne, mis esitatakse põhjaveekomisjonile. Põhjaveearude hindamise või ümberhindamise tellib isik, kes on huvitatud nende määramisest või muutmisest. Põhjaveearude hindamisega kaasnevad kulud katab isik, kes taotleb põhjaveearu hindamist (veeseadus § 204 lg 6). Vastavalt eelmainitud uuringuaruande põhjal annab soovitus põhjaveekomisjon valdkonna eest vastutavale ministrile põhjaveearu kehtestamiseks. Valdkonna eest vastutav minister ei kehtesta põhjaveearu, kui esineb veeseaduse § 205 lg 4- s toodud asjaolusid. Eelnevast lähtuvalt ei ole hetkel võimalik Kiili valla põhjaveearude suurendamise võimalikkuse kohta selget vastust anda. Vastava otsuse teeb valdkonna eest vastutav minister koostatud põhjaveearude 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.

## **9. Detailplaneeringu menetlus**

07.09.2021 – Kiri nr 8-1/1276.

*Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.*

21.09.2021 – Vastuskiri.

*Palun lisada esitatud avaldusele detailplaneeringu eskiislahendus vastavalt Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded § 5-le.*

08.05.2022 – Kiri nr 8-1/1276-1.

*Taotluse ja eskiislahenduse esitamine.*

31.05.2022 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

*Projektikomisjon toetab detailplaneeringu algatamist esitatud kujul.*

Koostaja: Eduard Ventman, Vallaarhitekt