

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 28.01.2025 korralduse nr 46 juurde

### Detailplaneeringu nimetus

Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneering (DP0333).

### **1. Olemasolev olukord**

#### Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Karla kinnistu detailplaneering (DP0134)

#### Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 3,69 ha

#### Planeeringuala maakasutus

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

	<b>Kinnistu aadress</b>	<b>Kinnistu suurus m<sup>2</sup></b>	<b>Katastriüksuse number</b>	<b>Maa sihtotstarve ja osakaalu %</b>
1	Karla tee 2 // Pärna tee 14	6535 m <sup>2</sup>	30401:001:1691	Üldkasutatav maa 100%
2	Karla tee T1 // Pärna tee T2	5205 m <sup>2</sup>	30401:001:1688	Transpordimaa 100%
3	Pärna tee 5	17004 m <sup>2</sup>	30401:001:1679	Elamumaa 100%
4	Karla tee 3	3012 m <sup>2</sup>	30401:001:1678	Elamumaa 100%
5	Karla tee 1 // Pärna tee 16	3005 m <sup>2</sup>	30401:001:1689	Elamumaa 100%
6	Pärna tee 18	1670 m <sup>2</sup>	30401:001:1681	Elamumaa 100%
7	Karla	1403 m <sup>2</sup>	30401:001:1677	Transpordimaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

#### Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	<b>Kinnistu aadress</b>	<b>Kinnistu suurus m<sup>2</sup></b>	<b>Katastriüksuse number</b>	<b>Maa sihtotstarve ja osakaalu %</b>
1	Pärna tee 22	1851 m <sup>2</sup>	30401:001:1683	Elamumaa 100%
2	Pärna tee 20	1670 m <sup>2</sup>	30401:001:1682	Elamumaa 100%
3	Pärna tee 24	1796 m <sup>2</sup>	30401:001:1684	Elamumaa 100%
4	Pärna tee 26	1730 m <sup>2</sup>	30401:001:1685	Elamumaa 100%
5	Pärna tee 28	1730 m <sup>2</sup>	30401:001:1686	Elamumaa 100%
6	Pärna tee 28e	49 m <sup>2</sup>	30401:001:1687	Tootmismaa 100%
7	Opmani tee T2	12217 m <sup>2</sup>	30501:001:0244	Transpordimaa 100%
8	11115 Kurna-Tuhala tee	218047 m <sup>2</sup>	30401:003:0228	Transpordimaa 100%
9	Pärna tee 3	2760 m <sup>2</sup>	30401:001:1298	Elamumaa 100%
10	Pärna tee	2844 m <sup>2</sup>	30401:001:1303	Transpordimaa 100%
11	Pärna tee 12	2000 m <sup>2</sup>	30401:001:1301	Elamumaa 100%
12	Pärna tee 10	2000 m <sup>2</sup>	30401:001:1305	Elamumaa 100%
13	Vaela tee 43a	18971 m <sup>2</sup>	30401:001:2523	Maatulundusmaa 100%
14	Mardi	2.51 ha	30401:001:0941	Maatulundusmaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

### Olemasolev keskkond

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

### Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised Puuduvad.

### Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Puuduvad elektri ja ÜVK liitumised.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs Opmani teelt (30501:001:0244), Pärna teelt (30401:001:1303) ja Magnoolia teelt (30501:001:0328).

### Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	<b>Liik</b>	<b>Ulatus (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Väline ID</b>	<b>Kitsendusi põhjustava objekti nähtuse liik</b>
1	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5,482.14	11506 Opmani tee	Maantee
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6.07	222816134	Elektrimaakaabelliin
3	Elektripaigaldise kaitsevöönd		319334437	Elektrimaakaabelliin
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	9.69	VTABB251281	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 250mm ja üle 2m süg.

### ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

## **2. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala jagamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti. Ridaelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ridaelamu kõrgusega kuni 9,0 m (abihooneid pole lubatud), maksimaalne korterite arv ühes ridaelamus on 4 ning ridaelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 800 m<sup>2</sup>/korter. Kortereid planeeringualal kokku kuni 29. Ridaelamute puhul arvestada minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse (näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht), haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeringu elluviimise käigus tuleb lisaks välja ehitada ka Opmani tee servas olev kergliiklustee (min laius 3 m) vastavalt Karla maaüksuse detailplaneeringule.

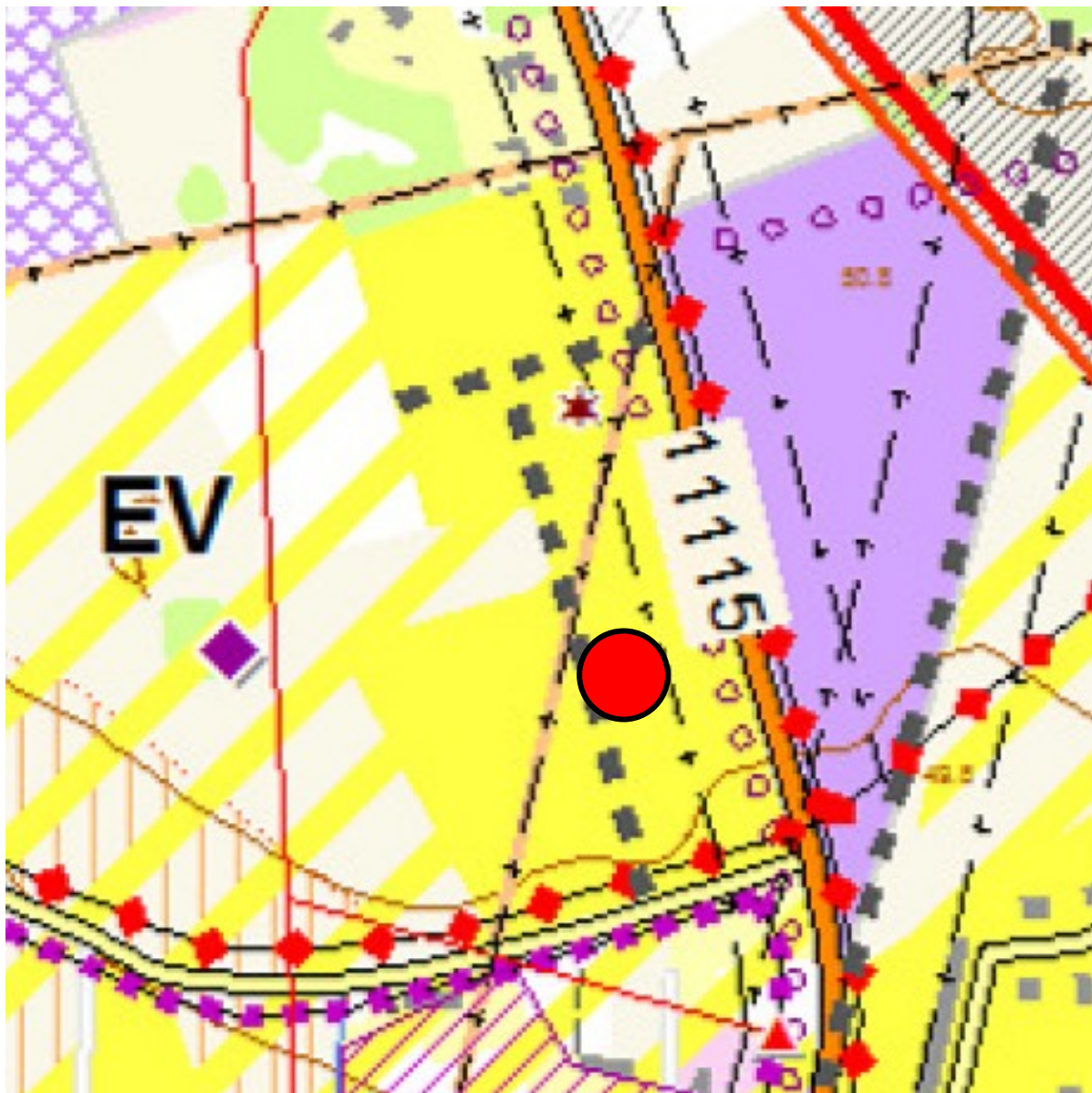
Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala 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 Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu ala maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

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> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 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;
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m<sup>2</sup>;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- 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 piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

#### 4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Planeeringuala asub tiheasustusalal.



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.

## **5. Kehtiv Karla kinnistu detailplaneering**

Kiili Vallavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 80 kehtestati Karla kinnistu detailplaneering, mis nägi ette 9 elamumaa, 2 transpordimaa, 1 tootmismaa ja 1 sotsiaalmaa krundi moodustamise.

### Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga jaotati ca 4,76 ha suurune Karla kinnistu kolmeks väikeelamupiirkonnaks: üksikelamud, kaksikelamud ja ridaelamud. Maa-alale planeeriti 6 ühepereelamukrunti, kaks paariselamukrunti ja üks ridaelamukrunt, millele kavandatakse 12 korterit. Lisaks väikeelamumaa kruntidele planeeritakse alajaama tarbeks üks tootmishoonete maa krunt ning liikluskorralduse lahendamiseks kaks transpordimaasihtotstarbega krunti. 14% Karla kinnistust planeeritakse üldmaa sihtotstarbega rekreatiivalaks. Kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel lähtutakse Pärna maaüksuse detailplaneeringust. Kruntide ehitusõigused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas p.5.1. Kokku on Karla kinnistu detailplaneeringuga antud ehitusõigus 6 ühepereelamule, 2 paariselamule ja 3 ridaelamule (kokku 12 korterit). Kokkuvõttes 22 elamuühikut.

## **6. 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 algatamine 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 põhjendamatu 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 põhimõtetena §-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.

### **6.1. 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.

#### **6.1.1. Elamumaa moodustamise mõjud**

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

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

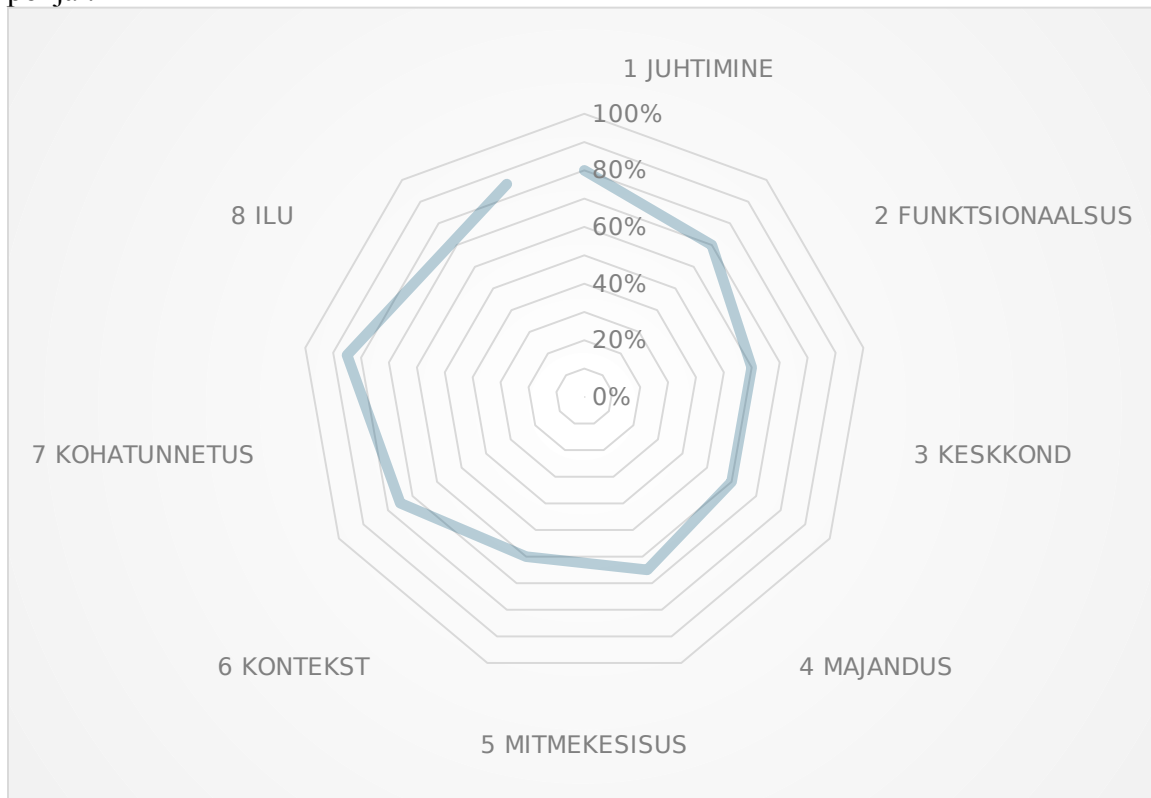
Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Laiem eesmärk on, et planeeringutega ei antaks ainult maakasutus -ja ehitustingimusi,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

Avalik sektor saab näidata eeskujuna, rakendades investeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeringute ja asukoha alternatiivide hindamisel nii kinnisvaraarenduses ja -halduses kui ka rahastamissetpanekute hindamises (nt ruumilise planeerimise, projekteerimise) lähteülesannete ettevalmistamises jne. Kvaliteediküsimustikule vastamine edendab ruumiteadlikkust kõigi ühiskonnarühmade (spetsialistide ja mittespetsialistide) seas ja aitab ära tunda kvaliteetset elukeskkonda ning tõsta tundlikkust elukeskkonna kvaliteedi suhtes. Seda kvaliteedihindamissüsteemi saab kasutada paljude erinevate tegevuskavade ja olukordade puhul. Näiteks paikade ruumiloomeprotsesside edukuse analüüsimisel. Kõigil neil juhtudel seisneb kvaliteedihindamissüsteemi tugevus asjaolus, et käsitletakse kõiki elukeskkonnaga seotud olulisemaid kvaliteediprobleeme terviklikult ning kaalutakse neid läbipäistvalt, põhjalikult ja tasakaalustatult. Hindamismeetodid sõltuvad olemasolevatest andmetest. Kvantitatiivsed hindamismeetodid koosnevad kvantitatiivsest sisuanalüüsist (andmed, struktuurid, allikad), standarditud intervjuudest, uuringutest, vaatlustest, seirest, kaardistamisest, statistikast, loendustest, prognoosidest jne. Kvalitatiivsed hindamismeetodid

võivad hõlmata kvalitatiivset sisuanalüüsi, tõlgendamist, väärtushinnangute vm kaardistamist, individuaalseid või fookusgruppide intervjuusid, küsitlusi, seiret, kavandikonkursse jne.

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

Järgneval joonisel on esitatud võrkdiagramm, mis koostatud kontrollnimekirja lühiversiooni põhjal.



Joonis 3: Kontrollkõsimustiku võrkdiagramm

Lõhtudes koostatud võrkdiagrammist saab võita, et detailplaneeringu ettepanek on kooskõlas kvaliteetsese ruumiloome nõuetele.

### 6.1.2. Elamumaa moodustamise mõjud õldplaneeringust lõhtuvalt

Kiili valla õldplaneering seab eesmõrkideks (lk 6):

- o atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks põsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kõttesaadavuse võimaldamiseks;
- o elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste sõilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga.

Kiili valla õldplaneeringu peatõkis 3.1 on esitatud ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja sõõstava arengu tingimused (lk 25). Kohe peatõki alguses on esitatud Kiili valla soovid: vald soovib lõhtuvalt õldplaneeringust kujundada Kiili vallast meeldiva elamis- ja



ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.

Üldplaneeringu peatüki koostamisel mõjude hindamisel arvestati:

- uusehitised toovad kaasa püsivaid keskkonnamuutusi;
- vee ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamine tasakaalustab püsiva iseloomuga muudatuste teket piirkonna looduskeskkonnale;
- uushoonestus tuleb sulandada olemasoleva asustusega;
- 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.

Mõju	Tulemus
Elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Luuakse uusi ligipääse olemasolevatele elanikele ja parendatakse ligipääsude kindlust. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse.</li> <li>2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga rajatakse kergliiklusteed, millega suureneb kergliiklejate ohutus.</li> <li>3. Uue detailplaneeringuga on võimalik lahendada kehtiva detailplaneeringu puudused ja võimalikud kitsaskohad. Näiteks tuleb näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Lisandub 29*1,7=49,3 autot (Harjumaa liikuvusuuringu andmetel on Kiili valla elanikel keskmiselt 1,7 autot leibkonna kohta). Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Majandusliku arengu intensiivistumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine.</li> <li>2. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) pole välja ehitatud. Olemasolevat olukorda planeeringualal muudetakse paremaks. Luuakse uusi ligipääse olemasolevatele elanikele ja parendatakse ligipääsude kindlust. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse.</li> </ol>



	<p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Ehitustegevust ei toimu ja ei soodusta majanduslikku arengut.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses suurenevate kohalike teenuste tarbimisega.</p>
<p>Uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid (kulusid)</p>	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega.</li> <li>2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine).</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks.</li> <li>2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 49 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju seoses KOV kulude kasvuga.</p>
<p>Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)</p>	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala ulatuses infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Luuakse uusi ligipääse olemasolevatele elanikele ja parendatakse ligipääsude kindlust. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse.</li> <li>2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 49 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks.</li> <li>3. Uue detailplaneeringuga on võimalik lahendada kehtiva detailplaneeringu puudused ja võimalikud kitsaskohad. Näiteks tuleb näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht.</li> <li>4. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga rajatakse kergliiklusteed, millega suureneb kergliiklejate ohutus.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Lisandub 49 autot. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.</li> <li>2. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses suurenenud liiklusohutusega kergliiklejatele</p>

	ja kehtiva detailplaneeringu puuduste kõrvaldamine.
Ühistranspordi tasuvuse paranemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lisandub 49 autot. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt. 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)</li> </ol> <p>Kokkuvõte: negatiivne mõju.</p>
Liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine (halvenemine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala sees infrastruktuur (teed, trassid jne) parendatakse. Luuakse uusi ligipääse olemasolevatele elanikele ja parendatakse ligipääsude kindlust. Trasside ringistamisega saab tagada parema varustuskindluse.</li> <li>2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 49 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks.</li> <li>3. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga rajatakse kergliiklusteed, millega suureneb kergliiklejate ohutus.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringu kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Lisandub 49 autot. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>2. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses suurenenud liiklusohutusega kergliiklejatele ja kehtiva detailplaneeringu puuduste kõrvaldamine.</p>
Loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Detailplaneeringu kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Lisandub 49 autot. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>4. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: negatiivne mõju.</p>
Maastiku killustumine	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.

	<p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala on 3 küljest piiratud juba olemasolevate üksik ja ridaelamutega. Detailplaneeringuga täidetakse tühimik olemasolevate elamute ala vahel, mille tulemusena luuakse terviklik elamute ala. Maastiku killustumise asemel täidetakse tühimik.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	<p>Detailplaneeringu alal põllumajandusmaastik puudub.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub.</p>
Maaparandussüsteemide rikkumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti. Detailplaneeringuala ei piirne otseselt maaparandushoiuala. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Ehitusalade stiihiline areng	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringuala on 3 küljest piiratud juba olemasolevate üksik ja ridaelamutega. Detailplaneeringuga täidetakse tühimik olemasolevate elamute ala vahel, mille tulemusena luuakse terviklik elamute ala. Maastiku killustumise asemel täidetakse tühimik.</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Puudub.</li> </ol> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega.</li> <li>2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine).</li> </ol> <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks.</li> <li>2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 49 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</li> <li>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud</li> </ol>

	ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele.  Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju seoses KOV kulude kasvuga.
Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.  Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
Pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.  Kokkuvõte: mõju puudub. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
Ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.  Positiivne mõju: 1. Detailplaneeringuala on 3 küljest piiratud juba olemasolevate üksik ja ridaelamutega. Detailplaneeringuga täidetakse tühimik olemasolevate elamute ala vahel, mille tulemusena luuakse terviklik elamute ala. Maastiku killustumise asemel täidetakse tühimik. 2. Uue detailplaneeringuga on võimalik lahendada kehtiva detailplaneeringu puudused ja võimalikud kitsaskohad. Näiteks tuleb näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht.  Negatiivne mõju: 1. Detailplaneeringu kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Detailplaneeringuga moodustatakse 8 uut ridaelamumaa kinnistut, kokku kuni 29 korterit. Lisandub 49 autot. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele. 2. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt.  Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju, samas on kõiki võimalikke negatiivsed mõjusid võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
Radoonioht siseõhus	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.  Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
Võimalik visuaalne reostus	Detailplaneeringuga moodustatakse 8 ridaelamu krunti, 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti.  Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud 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 ja on ka positiivseid mõjusid kuid positiivsed mõjud ületavad negatiivseid. Lähtudes eelnevast saab väita, et elamumaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele ja võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

## Kokkuvõtvalt

Lähtudes eelnevast saab väita, et elamumaade moodustamine vastab suuremas osas kvaliteetsele ruumiloomele sest:

1. koostatud võrkdiagrammist saab väita, et detailplaneeringu ettepanek on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloome nõuetele;
2. tabelis 4 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivsed mõjud ja on ka positiivseid mõjusid kuid positiivsed mõjud ületavad negatiivseid;
3. uue detailplaneeringuga on võimalik lahendada kehtiva detailplaneeringu puudused ja võimalikud kitsaskohad. Näiteks tuleb näha ette avalike pakendimahutite paiknemise asukohtkoht;
4. detailplaneeringuala on 3 küljest piiratud juba olemasolevate üksik ja ridaelamutega. Detailplaneeringuga täidetakse tühimik olemasolevate elamute ala vahel, mille tulemusena luuakse terviklik elamute ala. Maastiku killustumise asemel täidetakse tühimik;
5. detailplaneeringuga rajatakse kergliiklustee Opmani tee serva, millega suureneb kergliiklejate ohutus.
6. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.

## **7. Detailplaneeringu menetlus**

28.02.2020 – Algamise taotlus, 8-1/300

21.04.2020 – Kiri nr 8-1/300-1

*Seisukoha küsimine Terviseametist KSH mittealgatamise otsusele*

21.04.2020 – Kiri nr 8-1/300-2

*Seisukoha küsimine Keskkonnaametist KSH mittealgatamise otsusele*

30.04.2020 – Keskkonnaameti kiri nr 6-5/20/6309-2

19.05.2020 – Terviseameti kiri nr 9.3-4/20/4206-2

16.12.2020 – Haldusleping nr 8-15/94-20

20.04.2021 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 140

*Vaela külas Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu mittealgatamine*

Kirjavahetus seoses lepingutingimuste läbirääkimistega.

08.11.2021 – Tallinna Halduskohtu otsus haldusasjas nr 3-21-1051

20.12.2022 – Tallinna Ringkonnakohtu otsus haldusasjas nr 3-21-1051

07.11.2023 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 517

*Vaela külas Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu mittealgatamine*

13.01.2025 – Kohtulik kompromiss haldusasjas 3-23-2747.

14.01.2025 – Tallinna Halduskohtu kompromissi kinnitamine, menetluse lõpetamine haldusasjas 3-23-2747.

## **8. Otsus**

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Vaela küla Pärna tee 5 ja lähiala detailplaneeringu (vastavalt 28.02.2020 kirjaga nr 8-1/300 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt