

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 05.08.2025 korralduse nr 268 juurde

Detailplaneeringu nimetus

Kiili alev Sausti tee 4 detailplaneering (DP0381).

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering
- Uue-Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneering (DP0144)

Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala suurus on 17331,0 m².

Planeeringuala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Sausti tee 4	17331.0	30501:001:0205	Maatulundusmaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa-ala katastriüksused

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Väike-Matsi	30401:001:1858	6641.0	Maatulundusmaa 100%
2	Sausti kergliiklustee T2	30501:001:0210	397.0	Transpordimaa 100%
3	Sausti tee 6a	30501:001:0072	1592.0	Elamumaa 100%
4	Sausti tee 6	30501:001:0071	1852.0	Elamumaa 100%
5	Toompihla tn 6	30401:001:1323	1421.0	Elamumaa 100%
6	Toompihla tänav	30401:001:1318	1366.0	Transpordimaa 100%
7	Toompihla tänav T2	30501:001:0180	3661.0	Transpordimaa 100%
8	Toompihla tn 10	30501:001:0187	5111.0	Elamumaa 100%
9	Toompihla tn 12	30501:001:0203	4806.0	Elamumaa 100%
10	Kergliiklustee T11	30501:001:0204	2388.0	Transpordimaa 100%
11	Kergliiklustee T12	30501:001:0191	477.0	Transpordimaa 100%
12	Vaela tee T1	30401:001:1859	1830.0	Transpordimaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Olemasolev looduskeskkond

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

Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	Nimetus	Seisund	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind
221319718	Kiili alevi tänavavalgustus	Püstitamisel		945.0

120213513	elamu	Olemas	1924	
220608042	Kiili alevi reoveekanaliseerimine	Püstitamisel		22000.0
220607971	Kiili alevi veevarustus	Püstitamisel		21000.0
220582972	Kurna-Tuhala km 6,3-12,34 sidevarustus	Olemas	2010	878.0
220584197	Riigimaantee T-11115 km 6,7-7,9 tänavavalgustus	Kavandata		2524.0
220582960	Kurna-Tuhala mnt km 6,7-9,4 kergliiklustee	Püstitamisel		1060.0

Tabel 3: Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal ja lähialal on olemas kõik vajalikud trassid.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on ligipääs 11115 Kurna-Tuhala teelt edasi Toompihla tänava kaudu ja ka 11157 Sausti- Kiili teelt Toompihla tänava kaudu. Kergliiklusteed on 11115 Kurna-Tuhala tee, 11157 Sausti- Kiili tee ja Toompihla tänava servades.

Kehtivad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Liik	ID	Ulatus (m²)	Nimi
1	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	VTAABB214300	20.91	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik
2	Sideehitise kaitsevõõnd	SIDE19000	1.54	Sideehitis maismaal
3	Avalikult kasutatava tee kaitsevõõnd	11157tn		Tänav
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	STA214300	7.69	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik
5	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	581053075	1.65	Elektrimaakaabelliin
6	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	581053119	9.39	Elektrimaakaabelliin
7	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	581053192	2.03	Elektrimaakaabelliin
8	Uuringu ala	U1552	17,331.14	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

Tabel 4: Sausti tee 4 katastriüksuse kehtivad piirangud

ÜVK kohustus

ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

2. Algamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksuse (30501:001:0205) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m². Korterelamu krundile tohib ehitada ühe kuni

kolmekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 12,0 m (abihooned pole lubatud). Korterelamu krundi koormusindeks peab olema vähemalt 400 m²/korter. Korterelamutele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja jäätmete kogumiseks planeerida süvamahutid. Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepitakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd.

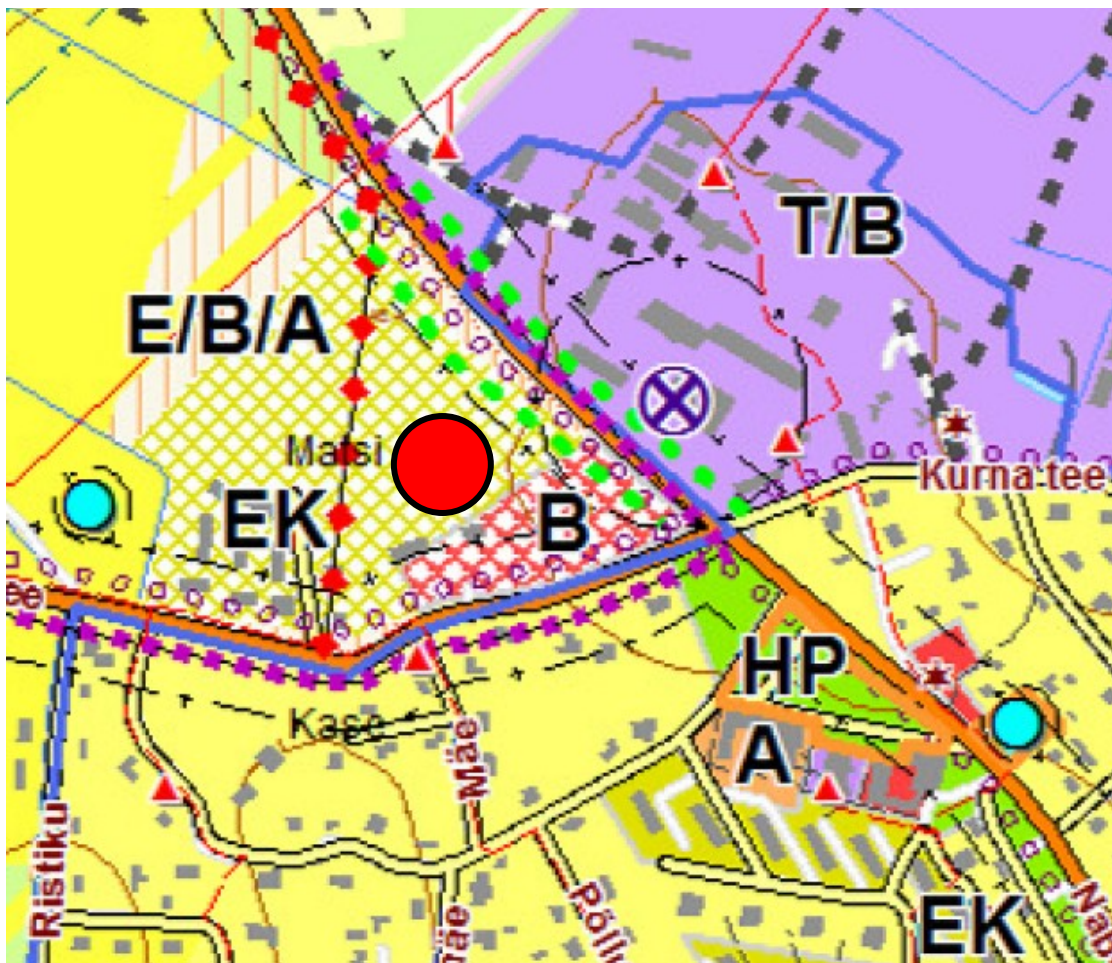
Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt ja vajadusel maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

Kiili alev Sausti tee 4 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 Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korterelamute ala (EK).

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

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

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. väikeelamumaa (EV) toodud tingimused:

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m;
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisis on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisis ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. korterelamumaa (EK) toodud tingimused:

- Korteralamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisis on < 3 ja määratakse detailplaneeringuga;
- Korteralamukrundi koormusindeks (KKKI) on korteralamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korteralamu korteri kohta;
- KKKI uute korteralamute puhul on valdavalt > 400 m²/korter;
- Soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8;
- Kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmaa (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Reklaam on sealjuures piiratud;
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides.

Detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamuala. 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.

Ehitustingimused elamu maa-alal:

- 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 eraldipaiknevaid elamugruppe asustamata aladele.
- Alevis ja alevikes on maantee, peatänava ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on äriavaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti. Alev ja alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulist ruumilist mõju ümbritsevale elukeskkonnale.
- Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs avalikult teelt, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. 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.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldaksid ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

5. Algamise põhjendused

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

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 põhimõtetenähtude §-des 8–12. Üheks üldiseks põhimõtteks on huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Lähtudes huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõttest on Kiili Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud planeeringu otsuste tegemisel kaaluma erinevaid huve. Järgnevalt esitatakse kaalutlused, mille põhjal otsusele jõuti.

5.1. Kvaliteetne ruumiloom

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

5.1.1. Elamumaa moodustamise mõjud

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

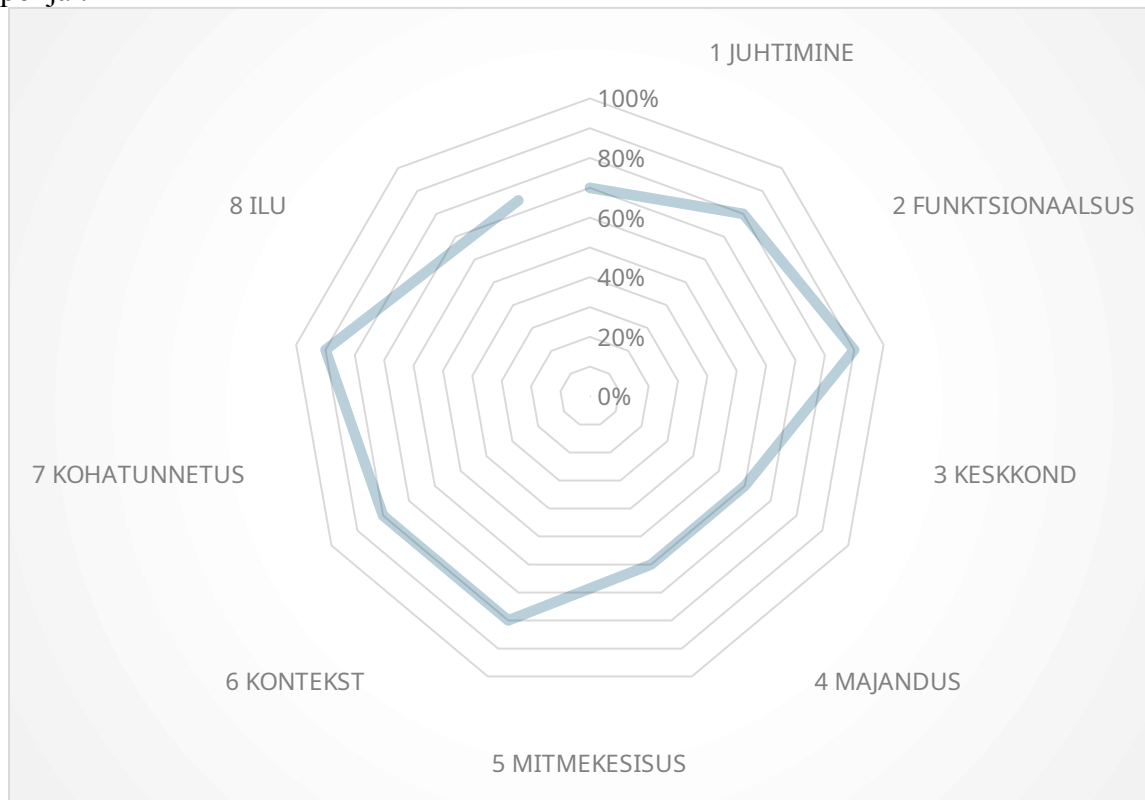
- ruumilooma eksperdirühma lõpp-aruanne 2019 Lisa 4 – kvaliteetse ruumi miinimumkriteeriumid;
- 2016 Davosi deklaratsioon, millega Eesti liitus 2018. a jaanuaris – kõrge kvaliteediga ehituskultuuri edendamine;
- Euroopa Arhitektide Nõukogu (ACE) juhend - ehitatud keskkonna kvaliteedi saavutamine;
- PlanS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

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

Avalik sektor saab näidata eeskujuna, rakendades investeeringute planeerimise protsessi käigus kvaliteedihindamissüsteemi. Selleks kaalutakse kvaliteedikriteeriume investeeringute ja asukoha alternatiivide hindamisel nii kinnisvaraarenduses ja -halduses kui ka rahastamisetepanekute 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

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



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

Kiili valla üldplaneering seab eesmärkideks (lk 6):

- 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.

- uusehitised toovad kaasa püsivaid keskkonnamuutusi;
- vee ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamine tasakaalustab püsiva iseloomuga muudatuste teket piirkonna looduskeskkonnale;

- uushoonestus tuleb sulandada olemasoleva asustusega;
- miljö- ja maastikuväärtused on atraktiivse ehitatud keskkonna loomise eelduseks;
- atraktiivne ja terve elukeskkond tagab elu- ja asukohavaliku olulise tegurina valla sotsiaalse ja majandusliku arengu.

Planeeringuga kavandatud tegevustel võib olla nii positiivseid kui ka negatiivseid mõjusid. Positiivsed on need mõjud, mis aitavad kaasa keskkonna- ja säästva arengu eesmärkide saavutamisele; negatiivsed mõjud on ebasoodsad, mis võivad seatud arengueesmärkide saavutamisel avalduda loodus-, majandus-, sotsiaal-, ja kultuurikeskkonnale. Kiili valla üldplaneeringus on ehitamisest tuleneda võivad mõjud esitatud tabelis 1 (lk 26). Antud juhul on võetud aluseks eelpoolmainitud tabelis esitatud mõjud (positiivsed ja negatiivsed) ja kaalutud nende mõju detailplaneeringu elluviimise puhul.

Mõju	Tulemus
Elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll $24 \times 1,7 = 40,8$ autot (<i>Harjumaa liikuvusuuringu andmetel on Kiili valla elanikel keskmiselt 1,7 autot leibkonna kohta</i>) aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks. 2. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba suuremas osas välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ei kaasne ehitustegevusega kaasnevat negatiivseid häiringuid. 3. Kiili alevi keskuses tühi ja söötis ala korrastatakse. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 4. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 5. Detailplaneeringuala infrastruktuuri (teed, trassid jne) parendatakse. Trasside ringistamisega on võimalik tagada parem varustuskindlus. 6. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad. 2. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Lisandub 40,8 autot. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju.</p>
Majandusliku arengu intensiivistumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine.

	<p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. Mõju on ajutise iseloomuga, ehitustegevuse ajal. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses suurenevate kohalike teenuste tarbimisega. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid (kulused)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti. Suureneb KOV elanike arv.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega. 2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). 4. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks. 2. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad. 3. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 40,8 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 4. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: negatiivne mõju seoses KOV kulude kasvuga infrastruktuurile. Võttes arvesse, et tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala on võimalikud tulevased kulud minimaalsed – koolibussi vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne.</p>
Transpordi-ja infrastruktuuri paranemine (halvenemine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ei kaasne ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid. 2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 40,8 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringus ohutuse suurendamiseks. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad. 2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 408 autot. Suureneb koormus

	<p>olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Ühistranspordi tasuvuse paranemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Enamus elanikke hakkab kasutama ühistransporti, mille tulemusena tihendatakse ühistranspordi graafikuid.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Lisandub 40,8 autot. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette ühistranspordi ega kergliikluse infrastruktuuri parendamist, vaid hoopis suureneb autokasutus ühistranspordi ja jalgsi (ja teiste kergliiklejate) liikumise arvelt. Kiili valla elanikud kasutavad enamuses autosid (<i>Juuni 2017-jaanuar 2018 Harjumaa, Kohila ja Rapla elanike liikumisviiside uuring. Küsitlusuuringu viis läbi AS Kantar Emor. Uuringu tellija: Maanteeamet</i>)</p> <p>Kokkuvõte: hetkel raske ennustada kas mõju on positiivne või negatiivne. Eeldades, et enamus tulevasi elanikke kasutavad autotransporti on mõju pigem negatiivne.</p>
Liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine (halvenemine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Ei kaasne ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid.</p> <p>2. Detailplaneeringualal suureneb liiklusohutus. Lisandub küll 40,8 autot aga on võimalik seada täiendavad tingimused detailplaneeringu ohutuse suurendamiseks.</p> <p>3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne.</p> <p>Negatiivne mõju:</p> <p>1. Detailplaneeringuala infrastruktuur (teed, trassid jne) on juba välja ehitatud ja detailplaneeringuga olemasolevat infrastruktuuri ei muudeta ega parendata. Olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad.</p> <p>2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Lisandub 5,1 autot. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud infrastruktuuri hooldusele.</p> <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne KOV võimalikke kulude suurenemisega infrastruktuurile. Osa negatiivseid mõjusid on ajutise iseloomuga ja on võimalik leevendada täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <p>1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste</p>

	<p>keskkonnasäästlikke hoonete rajamisega.</p> <ol style="list-style-type: none"> Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju seoses Kiili alevi keskosa korrastamisega.</p>
Maastiku killustumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlikke hoonete rajamisega. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju seoses Kiili alevi keskosa korrastamisega.</p>
Põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine	<p>Detailplaneeringu alal põllumajandusmaastik puudub.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub.</p>
Maaparandussüsteemide rikkumine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse kaasata vajadusel maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.</p>
Kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ei toimu suuremahulist kinnisvara arendamist. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlikke hoonete rajamisega. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Puudub. <p>Kokkuvõte: Positiivne mõju.</p>
Ehitusalade stiilhiline areng	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlikke hoonete rajamisega. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala.

	<p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Puudub. <p>Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti. Suureneb KOV elanike arv.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suureneb KOV sissetulekud seoses uute elanike lisandumisega. 2. Suureneb kohalike teenuste tarbijate hulk ja sellega teenuste pakkujate tulud. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb teenuste tarbimine (mitte ainult kohalike teenuste tarbimine). <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suurenevad KOV sotsiaalse infrastruktuuri kulud. Kasvava elanike arvuga vallal on vaja teha järjest suuremaid kulutusi haridusasutuste ehitamiseks ja ülalpidamiseks. 2. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 3. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 uut elamumaa kinnistut. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: pigem negatiivne mõju seoses KOV kulude kasvuga.</p>
Võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine)	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti. Ehitustegevusega ja selle tulemusena kindlasti muudetakse olemasolevat looduslikku keskkonda.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Korrastatud alade suurendamisega luuakse turvalisem elukeskkond. 3. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid on ajutised. <p>Kokkuvõte: Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.</p>
Pinna-ja põhjavete reostusohu suurenemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate ehitus tingimuste seadmisega.</p>
Ökoloogiliste	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu</p>

protsesside kulg võib olla takistatud	<p>maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringu alal ja detailplaneeringuala kontaktvööndis suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. Suureneb koormus olemasolevale infrastruktuuri taristule, mille tulemusena suurenevad kulud infrastruktuuri hooldusele. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse ärimaa krunt. Ehitustegevusega kaasnevad negatiivseid häiringuid ja suureneb koormus olemasolevale infrastruktuurile mille tulemusena suurenevad KOV kulud ehitustegevusest tulenevate negatiivsete häiringutega tegelemisele ja infrastruktuuri hooldusele. <p>Kokkuvõte: Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.</p>
Radoonioht siseõhus	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Kokkuvõte: mõju puudub. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate ehitus tingimuste seadmisega.</p>
Võimalik visuaalne reostus	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>
Võimalik keskkonnakvaliteedi paranemine ning valla tuntuse ja maine tõus	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. 2. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 uut elamumaa krunti. Ehitustegevus soodustab majanduslikku arengut. Suureneb kohalike teenuste tarbimine ja kohalike teenuste pakkumine. 3. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt. <p>Negatiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringuala kontaktvööndis väheneb liiklusohutus. Kontaktvööndis olemasolevat olukorda ei muudeta paremaks. Olemasolevad probleemid jätkuvad ja kitsaskohad säilivad. Suureneb liikluskoormus ja väheneb liiklusohutus.

	Kokkuvõte: positiivne mõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.
Loodusressursside tarbimise suurenemine	<p>Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.</p> <p>Positiivne mõju:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades. 2. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt. <p>Kokkuvõte: pigem positiivne mõju. ÜVK-ga liitumine on kohustuslik. Võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega.</p>

Tabel 5: Detailplaneeringu mõjud.

Lähtudes tabelis 5 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 luua elamumaadele uued, tänapäevased tingimused on kooskõlas kvaliteetsele ruumiloomele nõuetele;
2. tabelis 5 esitatud mõjudest ja kaalutud tulemustest saab väita, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustel on mitmed negatiivseid mõjusid, siiski positiivsed mõjud ületavad negatiivseid;
3. ümbruskonna elukeskkonna kvaliteet suureneb koos tänapäevaste keskkonnasäästlike hoonete rajamisega. Loodusressursside tarbimist on võimalik vähendada kaasaegseid lahendusi kasutades;
4. Uute elamualade moodustamisega tihendatakse Kiili alevi keskosa elamuala - võimalikud kulud on minimaalsed – koolibussi teekonna pikendamise vajadus puudub, infrastruktuuri ei suurendata jne;
5. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures kolmelt erinevalt arhitektilt;
6. võimalikud negatiivsed mõjud on võimalik vältida detailplaneeringus täiendavate tingimuste seadmisega. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt ja vajadusel maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

6. Detailplaneeringu menetluse lõpetamise olulised põhjused

Põhjavesi on meie peamine joogiveeallikas ja piiratud ressurss. Seega on põhjavee seisukorra jälgimine ja kaitsmine äärmiselt oluline.

Milline on põhjaveeressurss Kiili vallas?

Kiili vallas on kinnitatud põhjaveevarud keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 „Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine“ (edaspidi käskkiri). Käskkirjaga on Kiili vallas kinnitatud põhjavee prognoosvaru Ordoviitsium-Kambriumi (edaspidi O-C) vee kihis 800 m³/ööp ning Kambrium Vendi (edaspidi C-V) veekihi 500 m³/ööp. Põhjaveevarud Kiili vallas on kehtestatud aastani 2030. Peale OÜ Kiili KVH omab Kiili vallas kehtivat veeluba O-C veekihi veevõtuks veel Nabala Põllumajanduse OÜ.

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.

Eesmärgiga täpsustada kehtestatud detailplaneeringutes fikseeritud ja menetluses olevate detailplaneeringutega kavandatava veevõtu vastavust kinnitatud prognoosvarule viis Kiili KVH OÜ läbi kontrollarvutuse. Kontrollarvutuse koostamisel liideti kokku 2024.a. veelubadega O-C ja C-V puurkaevudest prognoositava tegeliku veevõtu kogused ja veekogused, mis on kehtestatud detailplaneeringutes fikseeritud (lubatud). Kontrollarvutuse käigus selgus, et Kiili vallale eraldatud põhjaveevaru (1300 m³/d) katab hetke tegeliku veetarbimise (~847 m³/d), kuid ei kata kogu Kiili KVH OÜ tegevuspiirkonnas asuvate kehtestatud detailplaneeringutega fikseeritud veevajadust. Tulenevalt kontrollarvutusest on puudujääk ~388 m³/d. Kui arvestusse lisada ka hetkel menetluses olevad detailplaneeringud, on puudujääk ~703 m³/d.

Põhjavesi on meie peamine joogiveeallikas ja piiratud ressurss. Seega on põhjavee seisukorra jälgimine ja kaitsmine äärmiselt oluline. 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

18.05.2021 kuni 03.12.2024 – Kirjavahetus seoses eskiislahenduse kooskõlastamisega.

03.02.2025 – Kiri nr 8-1/313.

Taotluse esitamine.

18.02.2025 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

Projektikomisjon kiitis eskiislahenduse heaks.

16.06.2025 – Tallinna notar Annika Kuimet koostatud ja tõestatud notariaalakt.

8. Otsus

Lähtuvalt eeltoodust algatab Kiili Vallavalitsus Kiili alev Sausti tee 4 detailplaneeringu (vastavalt 03.02.2025 kirjaga nr 8-1/313 edastatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule).

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt