

Töö number
Tellija

2018-0050
Kiili Vallavalitsus

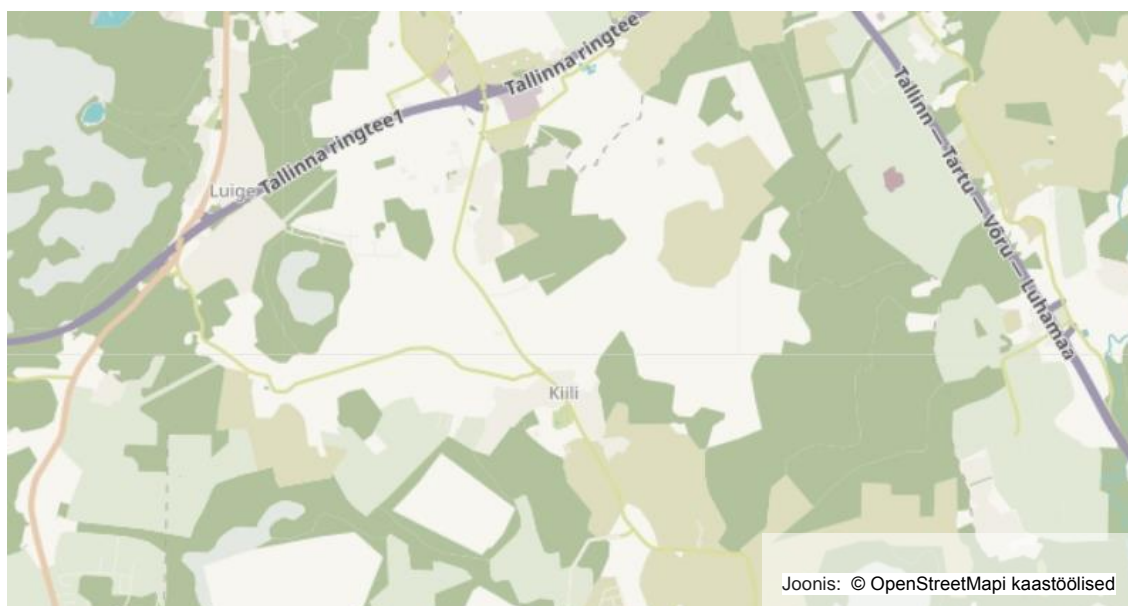
Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev

3.12.2018

KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD



Algatamine

19.04.2018

Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsus nr 10 „Kiili valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”

SISUKORD

1.	ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK.....	6
2.	ÜLDPLANEERINGU PÕHIMÕTTED	9
3.	ÜLDPLANEERINGU VALDKONNAD.....	10
4.	KOOSTATAVAD ANALÜÜSID	15
5.	JOONISED JA FORMAAT	16
6.	AJAKAVA	17
7.	KAASAMISKAVA	19
7.1.	INFOKANALID	19
7.2.	KAASATAVAD OSAPOOLED	19
8.	LÄHTEMATERJALID	22

LISA - KOOSTÖÖ TABEL

KOOSTAJAD

Üldplaneeringu lähteseisukohad koostati koostöös Kiili Vallavalitsuse ja Skepast&Puhkim OÜ konsultantidega:

Kiili vald

Eduard Ventman

Vallaarhitekt

Volikogu majandus- ja arengukomisjoni liikmed

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Projektijuht ja planeerija

1. ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK

Üldplaneeringu lähteseisukohad täpsustavad üldplaneeringu ülesandeid ja on suunisteks üldplaneeringu edasisel koostamisel.

Kiili valla üldplaneeringu koostamise põhiline eesmärk on uuendada ja kaasajastada Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringut. Üldplaneeringuga määratakse valla arengu põhisuunad ja maakasutuse tingimused, mida detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel aluseks võetakse. Kiili valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesandeid.

Kuna detailplaneeringud ja projekteerimistingimused on peamised vahendid üldplaneeringu elluviimiseks, siis on vajalik üldplaneeringus piisavalt hästi kajastada neid üldiseid väärtusi ja huve, mis tagavad Kiili valla parima võimaliku arengu nii elanike kui ka ettevõtjate seisukohast. Neid väärtusi ja huvisid arvestades tuleb omakorda seada maakasutuse ja ehitustegevuse tingimused. Mida selgemad, arusaadavamad ja paremini põhjendatud on reeglid üldplaneeringus, seda lihtsam on hiljem tagada areng läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Kiili valla uue üldplaneeringu koostamise suunad on valla praegustest ruumilistest vajadustest ja planeerimisseaduse kohastest ülesannetest lähtuvalt järgmised:

- tingimuste seadmine atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna kujundamiseks, mis loob eeldused püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- maakasutusliikide tasakaalustatud ja läbimõeldud arengu suunamine. Areng peab võimaldama uute elamu-, ettevõtlus-, sotsiaal- ja avalike teenuste jm piirkondade väljaehitamist, kuid arvestama ning tagama olemasoleva elukeskkonna väärtuste säilimise;
- suuniste andmine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks piirkondlikest eripäradest lähtuvalt;
- infrastruktuuriobjektide ja -rajatiste rajamise põhimõtete määramine.

Üldplaneeringu peamised strateegilised eesmärgid tulenevad valla arengukavast¹:

MISSIOON

Kiili valla missiooniks on inimsõbraliku, rahuliku, jätkusuutlikult areneva, koostööle avatud elu-ja töökeskkonna tagamine.

VISIOON 2030

Olles tihedalt lõimunud pealinnapiirkonda, on siin puhas ja turvaline elukeskkond. Kogukonnad on ütehoidvad ja aktiivsed. Valla asumid on heakorrastatud ja teistele Eesti piirkondadele eeskujuks. Avalikud teenused on hästi korraldatud ja hõlpsalt kättesaadavad. Ettevõtluskeskkond vastab elanike ja ettevõtjate ootustele.

Üldplaneeringu käigus on vajalik täpsustada kui pikas perspektiivis üldplaneering arenguid käsitleb ning kui kauaks see eeldatavalt kehtima jääb.

Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni kujundamisel: määratakse maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused ning

¹ Kiili valla arengukava eelnõu 2030.

maakasutuse juhtotstarbed. Üldplaneering seab pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid järgmiseks 10-15 aastaks.

Üldplaneeringu koostamise raames viiakse läbi mh keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille eesmärgiks on arvestada laiemalt erinevaid keskkonnast tulenevaid kaalutlusi üldplaneeringu koostamisel ja tagada jätkusuutlik areng. KSH koostamisel kirjeldatakse ja hinnatakse üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võiva olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid.

Üldplaneering koostatakse kogu Kiili valla territooriumile (joonis 1).



Joonis 1. Üldplaneeringuga hõlmatav ala – Kiili valla asustusüksused.

Ruumilise planeerimise laiem eesmärk on võimaldada erinevate huvide, vajaduste ning avalike hüvede kaalumise ja arvestamise kaudu tagada terviklik ruumiline areng. Jätkusuutlik ja stabiilne areng võtab arvesse keskkonna- ja kultuuripärandi säilitamise põhimõtteid, loodusvarade säästlikku kasutust, elukeskkonnale esitatud nõudmisi ning käsitleb protsesse pikas perspektiivis.

Jätkusuutlikkuse põhimõtte osas on võimalik eristada majanduslikku, ühiskondlikku, kultuurilist ning ökoloogilist jätkusuutlikkust. Majanduslikult tasakaalustatud suutlikkus tähendab, et kõik protsessid ja projektid peavad andma parima võimaliku tulemuse ning need on kasulikud mitmele generatsioonile. Kultuuriliselt kestlik areng tähendab, et tuleb säilitada eri aegade ja

kultuurirühmade mitmekesisus ning osatakse hinnata nende pärandi ja traditsioonide väärtust. Ökoloogiliselt säästev areng tugineb eluslooduse terviklikule lähenemisele, tagades bioloogilise mitmekesisuse ning kõigi liikide heaolu ja selleks vajalikud looduslikud protsessid.

Kiili valla üldplaneeringu väljakutseks on erinevate arenguaspektide koosmõjul kujundatud tasakaalustatud arengu saavutamine. Valla ehitustegevus toimub suuresti erainitsiatiivil, kuid omavalitsusel on arendustegevustes suunav roll, mis saab kohalikust kontekstist ja avalikust huvist lähtuvaid vajadusi esile tõsta ning endapoolseid tingimusi seada. Arengute kavandamisel tuleb leida tasakaal huvitatud isikute, elanike, kohaliku omavalitsuse jt võimalike osapoolte soovide ning finants-majanduslike võimekuse vahel.

Omavalitsuse ülesandeks on üldplaneeringu koostamise käigus ja selle hilisemal rakendamisel erinevaid huvisid ning nägemusi omavahel kaaluda ning leida kompromiss ja parim visioon oma valla kontekstis. Näitena võib tuua rulapargi asukoha kavandamise – Kiili vallas on palju huvilisi, kes seda kasutaks, kuid sellele ei leita sobivat asukohta, sest elanikud peavad sellist rajatist oma elukoha lähedal liialt mürarikkaks.

Paljud detailplaneeringud on tänaseni realiseerumata, sest kavandatava infrastruktuuri väljaehitamise maksumus ületab kruntide turuväärtuse, kuid samas on nõudlus kvaliteetse elamuarenduse järgi Kiili vallas jätkuvalt aktuaalne. Seega tuleb leida võimalusi kuidas väärtuslikku elukeskkonda era- ja avaliku sektori koostöös juurde luua.

2. ÜLDPLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Üldplaneering koostatakse lähtudes asjakohastest õigusaktidest, planeeringutest, arengukavadest, kaitse-eeskirjadest jms dokumentidest. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning töögrupi kaalutusotsused.

Järgnevalt on toodud üldised printsiibid ja lähenemised, mis Kiili valla üldplaneeringu koostamisel aluseks võetakse:

- Üldplaneeringuga tuleb soodustada kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada olemasoleva keskkonna väärtused (nt kaitsealused loodusväärtused, väärtustatud ehitatud objektid, väljakujunenud arhitektuurne ilme, väärtuslikud põllumaad, looduslikud sood ja metsa alad jm).
- Transpordi valdkonnas on ruumilise planeerimise eesmärgiks säästva liikuvuse eelistamine ning liiklusohutuse tõstmine. Silmas tuleb pidada eri transpordiliikide koos toimimist ja ühenduvust.
- Elukeskkonda tuleb vaadata terviklikult ning suuremate elamupiikondade detailplaneeringute koostamise protsessis tuleb tõsiselt kaaluda mh valla võimalusi tagada haridus- ja sotsiaalteenused ning ühiskondliku transpordiga varustus. Samuti ei tohi tähelepanuta jätta ka kõik muu vajalik nagu olemasolev ja loodav tänavavõrk, tehniline infrastruktuur ja puhkealad. Seetõttu peab uute elamualade arendamise eelduseks olema arendaja panus üldkasutatava taristu ja vallakeskkonna loomisesse.
- Üldplaneeringu käigus tuleb arvestada tervikruumi vajadustega ning saavutada tulemus, kus erinevad eesmärgid ja ülesanded on omavahelistes seostes ning tehtud otsused on selle põhjal läbi kaalutud. Planeeringu koostamise tulemusena peab olema arusaadav, kuidas on jõutud valitud lahenduseni ning milliseid aspekte on kaalutud. Ruumilise planeerimise huvikeskmes on inimene ja tema heaolu läbipõimituna suhetest ümbritseva keskkonnaga.
- Ruumiline planeerimine peab olema demokraatlik, kõikehaarav, funktsionaalne ning pikaajalisusele orienteeritud. Kestlik areng lähtub tänase põlvkonna vajadustest ja püüdlustest, kuid ei sea ohtu tulevaste põlvkondade samalaadseid huve.

3. ÜLDPLANEERINGU VALDKONNAD

MAAKASUTUS

Elamumaad - Elamuehitus suures osas (detailplaneerimine, projekteerimine ja ehitamine) on toimunud vastavuses valla üldplaneeringuga, kuid uue üldplaneeringuga tuleb üle vaadata varasemad ebamõistlikud otsused. Uue üldplaneeringuga tuleb kavandada tänase valla tasakaalustatud arengust lähtuv elamumaade osakaal, mis võtab arvesse mõistlikus mahus elanike lisandumist.

Suuremad ja tihedamad elamuarendused tuleb kavandada eelkõige olemasolevatesse tiheasutusaladesse, sinna kus infstruktuur on olemas või seda on lihtne laiendada. Vältida ebamõistlikke tihedama asustusega piirkondi hajaasustuses ja pigem säilitada seal tüüpiline hajus elanike tihedus. Nii linnalises kui maalises asustuses on vajalik tähelepanu pöörata piirkondlikele eripäradele, mis võivad väljenduda krundistruktuuris, hoonete paigutuses ja suuruses, ruumistruktuuri elementides, seega on vajadus töötada välja piirkondlikud ehitustingimused.

Üldplaneeringu raames tuleb läbi vaadata kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud ning analüüsida ja kaalutleda, millised neist on mõistlik uue üldplaneeringu koostamisel arvesse võtta ning millised mõistlik lõpetada.

Vaja on lisada nende kasutatavate mõistete definitsioonid, mida riiklike õigusaktidega pole lahti seletatud (nt tiheasustusala, kompaktse hoonestusega ala jne).

Sotsiaalne infrastruktuur – ühiskondlikud hooned ja sotsiaalsed teenused peavad arenema käsikäes elamualade kavandamisega, et võimaldada terviklikku elukeskkonda. Kiili vallas peavad olema tagatud vajalikud sotsiaalse infrastruktuuri objektid õigel ajahetkel vastavalt elanikkonna vajadustele: lasteaiad, koolid, kultuuri-, spordi- jm vaba-aja veetmise asutused, puhkealad, raamatukogud jm.

Tööstus- ja ärimaad - Tööstusmaade areng on toimunud vastavuses üldplaneeringuga. Probleemiks on osutunud ärimaa otstarbe vähene osakaal elamumaa otstarbe kõrval. Eelkõige korterelamute piirkondades kui ka mujal on otstarbekas olemasolevasse keskkonda võimalusel tuua piirkonda teenindavaid funktsioone (pood, majutus, söögikoht vms). Piisavalt paindlik maakasutus toetab väikeettevõtlust eelkõige just kortermajade piirkonnas. Samas tuleb eelistada funktsioonide mitmekesisust, kus eluhoonete kõrgemad korrused on ette nähtud elamiseks. Tööstus- ja ettevõtlusalade kavandamisel on otstarbekas eelnevalt analüüsida majandussektori ruumilisi vajadusi ja arenguperspektiive, sh ka tööjõu paiknemist. Asukohtade määramisel on võtmeteguriks mugava ligipääsu ja tehnovõrkude olemasolu või nende lihtne väljaarendamise võimalus. Arvestada tuleb ka töötajate liikumisvajadustega. Eelistada tuleks juba kasutuses olnud alade uuesti kasutuselevõttu (karjalaudad, vanad tööstusehitised jne). Samuti tuleb läbi vaadata seniste tööstusettevõtete maakasutus ja määrata, kus tootmine pikas perspektiivis säilib, kus selleks vajalikku ala vähendatakse või likvideeritakse.

Kaubandus ja teenindus - Kaupade ja teenuste puhul on oluline nende võimalikult hea kättesaadavus. Seega on tegemist avalikkusele suunatud aladega. Maalises piirkonnas on oluline näha ette võimalikud asukohad kaubandus- ja teenindusettevõtetele kohalikes ja lähikeskustes. Kaubanduse ja teeninduse juhtotstarbega alade määramisel peab arvestama nii välja kujunenud kasutusega kui ka uute trendidega. Soovitav on määrata sellised alad multifunktsionaalsetena, et mitte piirata ettevõtlust ning muuta piirkond külastajatele võimalikult atraktiivseks.

Konkreetsemad ülesanded:

- Linnalise asustusega (tiheasutus) alade täpsustamine vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+ ning tänastest Kiili valla arengusuundadest lähtuvalt. Uusi tiheasutusalasid ei soovita kavandada, pigem on suund mõistliku ja

tasakaalustatud arengu poole. Eelmise üldplaneeringuga määratud tiheasutusalad tuleb üle vaadata ning neid täpsustada;

- Määrata maakasutuse otstarvete rakendamise põhimõtted, nende täpsusastme käsitlused ning paindlikkust võimaldavad reeglid. Kuhu ja kuidas lubada mitut juhtotstarvet? Millistes piirides kehtib üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ning kuidas seda detailplaneeringutes rakendada?
- Määratakse detailplaneeringute koostamise alad ja juhud arvestades eelmise üldplaneeringu järgselt toimunud muutusi ruumilise planeerimise põhimõtetes, seaduses, elanike arvu prognoosi, eluasemenõudlust, äripindade vajadust jm.
- Täpsustada detailplaneeringu kohustuseta alad ja juhud.
- Määrata ehitustingimused piirkondade kaupa ning tuua selgelt välja alad, kus rakendatakse üldisest erinevaid nõudeid (nt Luige alevik). Määrata ühtselt arusaadavad põhimõtted ehitustingimuste osas ning luua seletuskirjast ja joonistest toimiv terviklik planeeringulahendus.
- Täpsustada üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi. Vaja käsitleda alla 20m² ehitiste ehitustingimusi. Määrata krundi miinimumsuurused ja krundi max täisehituseprotsent piirkondade kaupa. Max hoonete arv ja ehitisealuse pinna suurus ei ole nii oluline, kuid võib teatud aladel olla vajalik määrata. Eraldi tuleb käsitleda juba olemasolevaid suuremaid (10 000-20 000 m²) krunte (täisehitusprotsent 5% tähendaks 500 m² kuni 1000 m² eh.al.pinda).
- Määrata võimalusel põllumajandusloomade pidamise piirkonnad (farmid) ja nende lähedusse ehitamise tingimused. Võimalusel määrata neile piirkondadele nn kaitsetsoon, kuhu elamute vm tundlike objektide (ühiskondlikud hooned) rajamine ei ole lubatud.
- Määrata piirkonnad või juhud, kuhu elamuehitus või igasugune ehitustegevus ei sobi (liigniisked alad, sood-rabad jm) või kuhu seda ei soovita. Võimaldada kaalutusotsuse alusel keelduda detailplaneeringu algatamisest või projekteerimistingimuste väljastamisest liigniisketel, elamuehituseks sobimatutel aladel. Esitada nõuded detailplaneeringute koosseisus vajadusel maa-ala kuivendusprojekti ja hüdrogeoloogilise uuringu läbiviimiseks.
- Lisada põhimõtted avalikult kasutatava ühiskondliku otstarbega alade suuruse/osakaalu jm vajalike põhimõtete määramiseks kaalutusotsuse alusel ning põhjendatud vajaduse korral lähtuvalt konkreetsest olukorrast.
- Täiendada hoonete kasutusotstarvete muutmise tingimusi (näit heinaküüni kavandamine tootmishooneks).
- Täpsustada äri- ja tootmisalade ehitustingimusi ning käsitleda põhimõtteid, mis väldivad konfliktide tekkimist ettevõtlus- ja elamualade kõrvutipaiknemisel.
- Analüüsida tootmis- ja elamualade omavahelist ruumilist paigutust ning seada tingimused nende selgeks eristamiseks üksteisest.
- Määrata tingimused või juhud haljastuse kavandamiseks erineva otstarbega aladel (sh teed, kraavid jm).
- Täpsustada piirkonnad ja juhud, kuhu saab tulevikus rajada terviseradasid või puhkealasid ning määrata vajalikud tingimused.

VÄÄRTUSLIKUD PIIRKONNAD

- Määrata rohevõrgustiku, kaitsealade, väärtuslike veealade ja maastike vm olulise looduskeskkonnana käsitletud piirkondades ehitustegevuse ning maakasutuse tingimused.
- Täpsustada veekogude (sh maaparandussüsteemide eesvoolude) äärsete alade ehitustingimusi ning vajadusel näha ette ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine.
- Vajadusel avalikult kasutatavate veekogude määramine.

Täpsustada Kiili valla miljööväärtuslike alade piire ning ehitustingimusi tänasest olukorrast lähtuvalt. Tänsed miljööalade üksikud osad või alad tervikuna ei kannu kehtivas üldplaneeringus esitatud ehitustingimuste tunnuseid, seega ei saa neist igas olukorras lähtuda. Miljööalad on vaja kriitiliselt üle vaadata ning lödvdendada tingimusi aladel, mis täna enam pole väärtuslikena käsitletavat ning täpsustada ehitamise põhimõtteid edaspidi väärtuslikena käsitletavat aladel.

Kaaluda miljööaladel projekteerimistingimuste andmise võimalust. Uute miljööalade määramiseks hetkel vajadus puudub.

Miljööaladena on seni käsitletud: Sausti mõisa ansambel ja mõisa ümbrus, Nabala mõis, Lähte küla ja Mõisaküla.

- Arvestada uue looduskaitseala (Nabala-Tuhala) tingimuste jm looduskeskkonna väärtustega, mida kehtivas ÜPs pole käsitletud.
- Määrata väärtuslikud põllumaad ning vastavad tingimused.
- Määrata piirkonnad ning seada tingimused lageraie tegemiseks (langi suurus, raievanuse piirangud) kaitsemetsa aladel. Tegu on metsa-aladega, mille ülesanne on kaitsta asulat või ehitist õhusaaste, müra, tugeva tuule, lumetuisu, metsatulekahju leviku tõkestamiseks või tuleohu vähendamiseks.
- Määrata tingimused maardla alade kasutamiseks.

Samuti on probleemiks ehitussurve turba-aladele, mistõttu peaks üldplaneering andma tingimused, et neile aladele ei saa ehitusõigust kavandada ning võimalusel kaaluda ka puhervööndi määramist, et turba-alade lähiümbrus säilitada looduslikuna.

TEED

- Täpsustada avalikult kasutatavate olemasolevate ja perspektiivsete maanteed, teede, tänavate, kergliiklusteede (jalg- ja jalgrattateed), matkaradade, terviseradade, maastikusõidukite radade (alad, millel on lubatud liigelda ATV jt maastikusõidukitega) jm radade ja juurdepääsude (sh juurdepääsud kallasradadele) asukohad ning tingimused maakasutusele. Luua paremad võimalused eri transpordiliikide omavahelises ühendumiseks ning parandada liiklusohutust, mh on eesmärgiks keskkonnasätlike liikumisviiside edendamine ning autostumise vähendamine.
- Arvestada Tallinn-Rapla-Türi mnt T15 ümbersõiduga Luige alevikus ja Kangru külas.
- Täpsustada teede kaitsevööndite ulatused ning maanteed või tihedama liiklussagedusega teeäärsete alade ehitustingimused.

- Analüüsida ning täpsustada tehnotarkide juurdepääsuteede vastavust ettevõtluse arengu perspektiividega, raskeveokite parima ja mugavama liikumisteega ning selle võimaliku suunamisega korrastatud alternatiivsetele teedele (nt Sepamäe ja Tööstuse tn), mis ühtlasi vähendab ka tavaliiikluse koormust.
- Kaaluda Kurna tee läbimurde kavandamist Tallinna ringteele läbi Õlleköögi tee, mis oleks sobiv raskeveokite liikumiseks ning kasvava Kiili tehnotarkide liikluse suunamiseks Vaelast ja Kiili keskusest mööda. Samuti on oluline luua Kiili valla ainsa ning enimkasutatud põhja-suunalise väljapääsu tee asemel alternatiiv. Teostada vajalikud läbirääkimised Rae vallaga.
- Suurte maanteed ääres asuvatele rohekoridoridele määrata põhimõtted loomadele läbipääsude tagamiseks (näiteks tunnelid tee alt läbi, sillad, ohutusaiad jms).
- Arvestada Rail Balticu teemaplaneeringuga määratud trassikoridori, raudteefrastruktuuri ja raudtee rajamisest tingitud ümberehituste (nt teed, mitmetasandilised ristumised) vajaduste ja nende põhimõtteliste asukohtadega. Vajadusel täpsustada maakasutustingimusi.

TEHNILINE TARISTU

- Kaasajastada ja täpsustada tehnovõrkude kavandamise põhimõtted üldplaneeringus. Uus üldplaneering peab arvestama Kiili valla tehnovõrke puudutavate uuemate arengukavadega (neist olulisem on ÜVK 2016-2027).
- Sätestada senisest täpsemad nõuded välisvalgustusele ja sellega seonduvatele teemadele (valgusreostus, rajamise kohustus jms).
- Määrata ehitustingimused päikeseparkide rajamiseks.
- Seada senisest täpsemad tingimused olemasolevate kuivendussüsteemide säilitamiseks või ümberehitamiseks uute alade ehitustegevuse käigus. Samuti põhimõtted erinevate mehhanismidega ligipääsuks veekogude ja maaparandussüsteemide eesvooludele, et võimaldada nende hooldust.
- Võimalusel määrata uute ühisveevarustuse puurkaevude põhimõttelised asukohad (sh kaasnevad vajalikud sanitaarkaitsevööndid) või juhud, kuidas ning kuhu neid ette näha tuleb.

Lisada põhimõtted ja tingimused, millistes piirkondades ja juhtudel saab rajada autonoomseid veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusi.

- Määrata põhimõtted liigvee (nii kuivendus- kui ka sademevesi) ärajuhtimiseks.
- Määrata tingimused uute, järjest levinumate kütteviiside rajamiseks: maakütte, päikese- ja tuuleenergia kasutamise võimaldamiseks. Kaasajastada kaugkütte rajamise tingimusi, liitumise kohustust ja võimalusi.
- Täpsustada jäätmemajanduse valdkonna põhimõtteid kaasaja nõuetest ning tänasest olukorrast lähtuvalt.
- Uuendada keskkonnaohtlike objektide teema valdkonda tänaste teadmiste valguses.

LISATEEMAD

- Asustusüksuste piiride muutmise ettepanekute tegemine: Kiili ja Saku valla vaheline piir – Kurevere küla, Sausti küla ja Luige alevik; Rae valla lähialad – Uuesalu tee, Aaviku, Kurna jm kohtades, kus see vajadus tekib. Lisaks vaja üle vaadata vallasisesed asustusüksused, nt Vaela-Kangru, kuna ringtee poolitab Vaela piirkonna.
- Ühtlustada ja täpsustada üldplaneeringus kasutatud terminite tähendust, et vajalikke tingimusi kõigile arusaadavalt mõistetavaks teha.
- Täpsustada millises piirkonnas või millistel tingimustel lubatakse rajada müratõkkeid.
- Kiili valla territooriumil asub Männiku harjutusväli ning sellega seotud piiranguvöönd. Arvestada tuleb olemasoleva Männiku harjutusväljaga ning selle arendusprogrammiga, mille kohaselt on kavas välja ehitada harjutusvälja lõuna- ja keskosa ehitised, mille tulemusena võib suurenedagi Kiili vallas leviv müratase. Seada vajalikud leevendusmeetmed ning nõuded detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks selle mõjualas ehk piiranguvööndis. Arvestada, et vajalike leevendusmeetmete kohustus langeb arendajate ja kinnistute omanikele.
- Üldplaneeringu elluviimise põhimõtete määramine, üksteisele loogiliselt ja funktsionaalselt järgnevate arenguetappide põhimõtete andmine (nt milliste rajatiste olemasolu on eelduseks elamualade rajamiseks jmt).

Lõplik valdkondade ja teemade ring täpsustub üldplaneeringu koostamise käigus.

4. KOOSTATAVAD ANALÜÜSID

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamiseks koostatakse alljärgnevad analüüsid:

- Olemasoleva ja perspektiivse maakasutuse analüüs;
- Transpordiühenduste ja liikuvuse analüüs;
- Majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna analüüs;
- Rahvastiku analüüs ja prognoos - lähiminevikus toimunud muutused elanike arvulises koosseisus ja rändes. Tulevikutrendide prognoos;
- Ettevõtluse ja tööhõive analüüs;
- Keskkonnamõjude strateegiline hindamine;

Üldplaneeringu käigus võib selguda täiendavate analüüside koostamise vajadus.

5. JOONISED JA FORMAAT

Üldplaneeringu põhilahendusena koostatakse järgnevad teemajoonised:

- Maakasutus;
- Väärtused ja piirangud;
- Teed ja liiklus;
- Tehniline taristu.

Täpsemad väljavõtted antakse Kiili, Kangru, Luige alevike ning Vaela piirkonna kohta.

Üldplaneeringu käigus võib selguda täiendavate teemajooniste koostamise vajadus või teatud teemade koondamine ühele joonisele.

Üldplaneeringu formaadi osas on eesmärk saada digitaalselt uuenduslik lahendus, et üldplaneeringu valmides oleks see mh kaasaegselt vormistatud ning rakendatav.

6. AJAKAVA

Ajakava koostamisel on lähtunud planeerimisseaduses üldplaneeringu koostamisele esitatud nõuetest ning konsultandi senisest kogemusest ÜP koostamisel. KSH läbiviimise ajakava sõltub peamiselt üldplaneeringu koostamise ajakavast.

Täpsem ajakava on toodud tabelis 1, kuid esitatud ajakava on esialgne ja selles võib jooksvalt tulla muudatusi.

Ajakava määramatus tuleneb eelkõige sellest, et ei ole võimalik ette näha ÜP ja KSH korraldamis- ja menetlustoimingute täpset kestvust, asjaomaste asutustega ning kaasatavate isikutega seotud koostöö mahtu.

Tabel 1. Kiili valla ÜP ja KSH läbiviimise detailsem ajakava.

Tegevus	Periood
ÜP koostamise ja KSH algatamine	19.04.2018
Algatamise teavitused	Hiljemalt 19.05.2018
ÜP lähteseisukohtade koostamine	07-09.2018
Ametite seisukohtade küsimine ÜP LS-le	10.2018
Lähteseisukohtade täpsustamine ning avalikustamine	12.2018
ÜP ja KSH koostaja hanke läbi viimine	01.2019
KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) koostamine	03-04.2019
KSH VTK esitamine ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaasatavatele	04.2019
Kaasatavad asutused ja isikud esitavad ettepanekud ÜP lähteseisukohtade ja KSH VTK kohta	05.2019
Täpsustused KSH VTK-le	06.2019
KSH VTK avalikustamine	06.2019
Lisaks avalikustatakse isikute ja asutuste esitatud ettepanekud	
ÜP ja KSH lähteinfo hankimine, eeltööd alusuuringutele, ideede kogumine	03.2019 –06.2019
Alusuuringute ja analüüside koostamine	04.2019 –10.2019
ÜP töörühmade korraldamine	09.2019-02.2020
ÜP eskiisi koostamine, KSH aruande eelnõu koostamine	10.2019-04.2020
ÜP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitamine	04.2020 (<i>hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust*</i>)
ÜP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek	04-05.2020 (<i>vähemalt 30 päeva*</i>)
Eskiisi kohta avaldatud arvamuste analüüs ja täienduste sisseviimine	05.2020
Kirjavahetuse korraldamine ja avaliku arutelu teavitused	05.2020 (<i>30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist*</i>)
Eelnev koostöö ametkondadega	04-11.2020
ÜP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalikud arutelud	06.2020 (<i>45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist*</i>)
Info avaldamine avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta (vt täpsemalt PlanS § 84 lg 1)	06.2020 (<i>30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates*</i>)
Täpsustused ÜP eskiisis ja KSH aruande eelnõus	06-09.2020

Vajadusel toimuvad täiendavad töörühmad/koosolekud ning täiendatakse ÜP ja KSH eelnõusid	06-09.2020
ÜP eskiisi ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks	10.2020
Kooskõlastuste ja arvamuste andmine ² ning vajadusel täiendav koostöö erinevate osapooltega	11-12.2020 (30 päeva jooksul ÜP ja KSH aruande saamisest*)
ÜP ja KSH aruande vastuvõtmine	12.2020
Teavitused ÜP vastu võtmisest ja KSH aruande nõuetele vastavaks tunnistamisest	12.2020 (teavitamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest*)
ÜP avalikust väljapanekust ja arutelust teavitamine	12.2020 (hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust*)
ÜP avalik väljapanek	01-02.2021 (vähemalt 30 päeva*)
Esitatud arvamuste analüüs ning vajadusel täiendused ÜP jaoks	03.2021
Koostöö ja vastuskirjad kirjalikult arvamusi esitanud isikutega	03.2021 (30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist*)
ÜP avaliku väljapaneku tulemuste avalikud arutelud (vajadusel)	03.2021 (45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist*)
Tulemustest teavitamine avalikes kanalites - (vt täpsemalt PlanS § 89 lg 1)	03.2021 (30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates*)
ÜP esitamine valdkonna ministri ³ heakskiitmiseks	03.2021
ÜP heakskiitmine	05.2021 (60 päeva jooksul esitamisest arvates*)
ÜP kehtestamine	06.2021
ÜP kehtestamisest teavitamine	06.2021 (30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates*)
Kehtestatud ÜP esitamine rahandusministeeriumile ja Maa-ametile	06.2021 (30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates*)

* PlanS-s sätestatud tähtajad

Vt lisaks: ÜP ja KSH protsessi kirjeldav ühine skeem⁴ koos viidetega planeerimisseadusele.

² PlanS § 85 lg 2: Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastaja poolt vaikinisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

PlanS § 85 lg 3: Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse üldplaneering kooskõlastatuks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust.

⁴ <http://planeerimine.ee/static/sites/2/yp-menetluse-skeem.pdf>

7. KAASAMISKAVA

Üldplaneering on kokkulepe ning selle saavutamiseks tuleb see koostada avatult ja läbipaistvalt. Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Kiili vallavalitsus. Kuid kuna üldplaneering mõjutab paljusid Kiili vallaga seotud isikuid ja asutusi, siis on oluline anda kõigile võimalus osaleda neid puudutavate otsuste tegemisel.

Kaasamiskava on koostatud selleks, et üldplaneeringu ja KSH käigus erinevaid osapooli efektiivsemalt ja sisulisemalt kaasata. Suurem eesmärk on üldplaneeringu koostamise protsessi laiemalt teadvustada ning sellega seotud otsuseid mitmekülgsemalt käsitleda.

7.1. INFOKANALID

Järgnevalt on loetletud peamised infokanalid, et huvitatud osapooled teaksid arvestada, milliste allikate kaudu edaspidi üldplaneeringu ja KSH kohta infot levitatakse.

- Valla koduleht: <http://www.kiilivald.ee/>
- Valla või kohalike elanike Facebook-i leht: <https://et-ee.facebook.com/groups/278866582233350/>
- Kohalik leht: <https://www.kiilivald.ee/et/kiili-leht-2018>, toimetaja Marko Tooming, tel: 646 2215, e-mail: marko@harjuelu.ee
- Maakonna leht Harju Elu: <http://www.harjuelu.ee/>, info@harjuelu.ee
- Ametlikud teadaanded: www.ametlikudteadaanded.ee
- Avalikud väljapanekud ja arutelud toimuvad vallamajas, koolimajas või rahvamajas (täpsustub jooksvalt). Täpsem info edastatakse jooksvalt vastavates teadetes.
- Paberil kuulutused avaldatakse valla olulisemates asutustes: rahvamaja, raamatukogu, alevike stendidele, vallamaja.
- Teemaartiklid kohalikus lehes (olulisemate etappide käigus) koostöös ajakirjanikuga.
- Huvitatud isikute list, elektrooniliste teadete jaoks (vt tabel 2). Sinna nimekirja lisatakse koostamise käigus need osapooled, kes enda kaasamisest huvitatud on.

7.2. KAASATAVAD OSAPOOLED

Tabelis 2 on kaardistatud planeeringu elluviimisega seotud asutused ning puudutatud ja huvitatud isikud, keda koostatava ÜP alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi ÜP vastu.

Osapoolte nimekiri võib planeeringu käigus täpsustuda.

Tabel 2. Kaasatavad osapooled.

Osapool	Kaasamise põhjendus
Ametkonnad	
Kaitseministeerium	Kui planeeringuga kavandatakse tuulegeneraatorit, tuuleparki või üle 28 m kõrgust ehitist, planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis, planeeringu elluviimine võib kaasa tuua riigikaitse ehitise planeeritud töövõime vähenemise või kui planeeringualal asub avalik veekogu.
Maaeluministeerium	Maaelu- ja põllumajanduspoliitika, Eesti maaelu arengukava koordineerimine ja elluviimine, põllumajandustootmise jätkusuutlikkuse tagamine, väärtuslikud põllumaad.
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	Valda läbi kavandatud Rail Balticu trass.
Keskkonnaamet	Planeeringu elluviimisega võib kaasned oluline keskkonnamõju, planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd või ala, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse;
Lennuamet	Võimalikud maakasutuse- või ehitustingimused lennuliiklust mõjutavate objektide osas.
Maa-amet	Planeeringualal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa, reformimata riigimaad ning Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevad maaüksused, mille volitatud asutuseks on Maa-amet.
Maanteeamet	Planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis ning käsitleb liiklusohutust, teedevõrgustiku ja ühistranspordi valdkondi.
Muinsuskaitseamet	Planeeringualal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.
Põllumajandusamet	Planeeringualal asub maaparandussüsteem ning kavandatav tegevus võib mõjutada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.
Päästeamet (Põhja päästkeskus)	Planeering käsitleb tuleohutusnõudeid ning alasse jääb ohtliku ettevõtte ohuala.
Tehnilise Järelevalve Amet	Planeeringualale kavandatakse Rail Balticut, planeeringuga kavandatakse avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitist või kui planeeringuga kavandatava ehitise ehitusloa andjaks on Tehnilise Järelevalve Amet.
Terviseamet (Põhja	Planeeringuga käsitletakse tervisekaitse nõuete

Osapool	Kaasamise põhjendus
Ametkonnad	
talitus)	rakendamist, sh müra ja vibratsiooni teemasid.
Saku Vallavalitsus	Planeeringualaga piirnev KOV, võib olla põhjendatud huvi kavandatava tegevuse suhtes.
Rae Vallavalitsus	— —
Kose Vallavalitsus	— —
Tallinna Linnavalitsus / Linnaplaneerimise Amet	— —
Rahandusministeerium	ÜP järelvalve teostaja
Riigimetsa Majandamise Keskus	Valla territooriumile jääb riigimetsa alasid.
Taristu valdajad	
Kiili KVH	VK teenuse osutaja
Elering AS	Elektri- ja gaasipaigaldised
Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldised planeeringualal
Telia Eesti AS	Sidepaigaldised planeeringualal
Elisa Eesti AS	Sidepaigaldised planeeringualal
Tele2 Eesti Aktsiaselts	Sidepaigaldised planeeringualal
Eesti Lairiba Arenduse AS	Sidepaigaldised planeeringualal
AS Connecto Eesti	Elektri-, side- ja gaasitrassid planeeringualal
Vabaühendused	
Eesti Keskkonnaühenduste Koda (EKO)	Keskkonnaorganisatsioone ühendav organisatsioon
MTÜ Kodukant Harjumaa	Harjumaa külaliikumine
Külaseltsid: Kangru, Nabala, Vaela, Sõmeru, Luige	Kohalik elu-olu
Kiili Ettevõtjate Liit	Kohalik ettevõtlus
Kiili spordiklubi	Kohalik sporditegevus
Laiem avalikkus, nt piirkonna elanikud, vallas tegutsevad ettevõtted jt	Võimalikud asjast huvitatud või mõjutatud isikud

8. LÄHTEMATERJALID

Kiili valla strateegilised dokumendid:

- Kiili valla arengukava (hetkel koostamisel);
- Hallatavate asutuste arengukavad;
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027;
- Kiili alevi kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2017-2030
- Kiili valla terviseprofiil 2012-2014;
- Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020
- Kehtiv Kiili valla üldplaneering, 2013;

Üldisemad arengut käsitlevad dokumendid:

- Üleriigiline planeering Eesti 2030+;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Rail Baltic Harju maakonnaplaneering, 2017;
- Kiili valda ümbritsevate omavalitsuste (Kose, Rae, Saku vallad ja Tallinna linn) planeeringud ja arengukavad.