

Töö number

2019-0018

Tellijä

Kiili Vallavalitsus

Nabala tee 2a, Kiili

75401 Kiili vald

Tel 679 0260; e-post: info@kiilivald.ee

Planeerija ja konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

www.skpk.ee

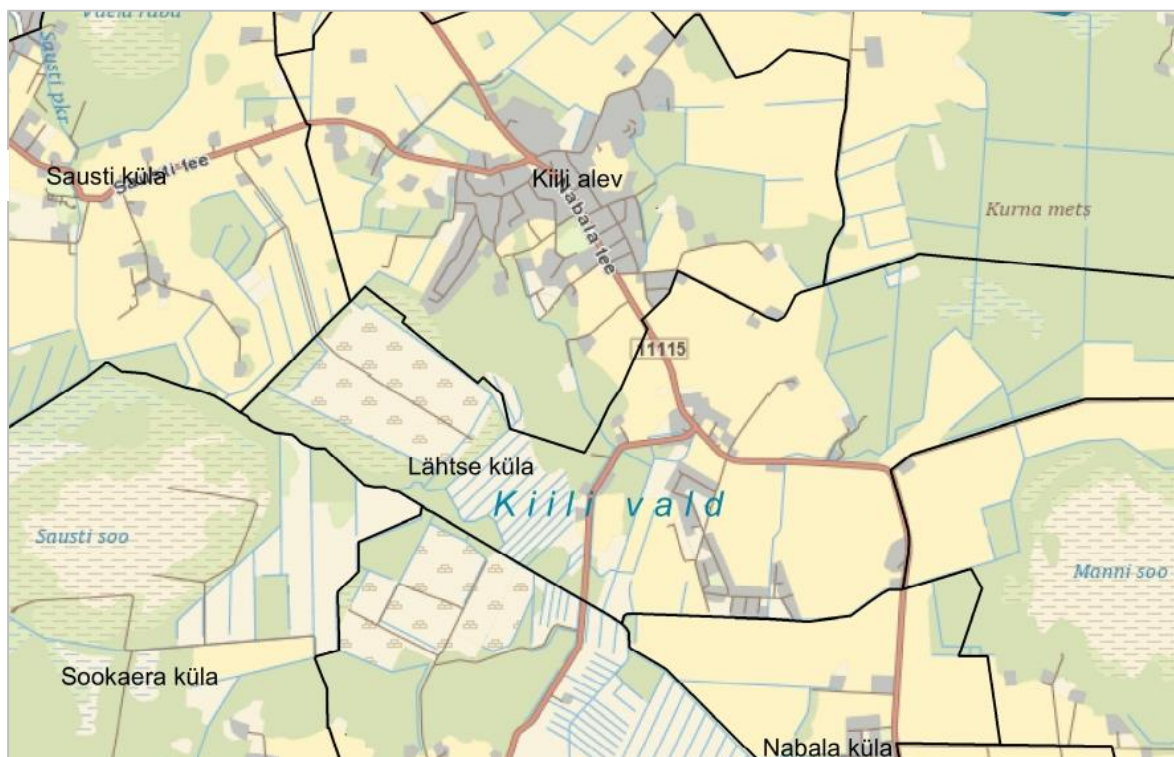
Kuupäev

27.10.2020

Seisund

Eskiislahendus

Kiili valla üldplaneering



Algatamine	19.04.2018
Lähteseisukohad	3.12.2108
Eskiisi avalik väljapanek	12.11.2020-3.01.2021
Eskiisi avalikud arutelud	
Kooskõlastamine	
Vastuvõtmine	
Avalik väljapanek	
Avalikud arutelud	
Kehtestamine	

Sisukord

1.	SISSEJUHATUS.....	6
2.	VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	7
3.	MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....	9
3.1.	Tiheasustusala	10
3.2.	Hajaasustusala	10
3.3.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	11
3.4.	Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud	12
3.5.	Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused	13
3.6.	Arhitektuurivõistlus	15
3.7.	Maakasutus	15
3.7.1.	Elamu maa-ala	17
3.7.2.	Äri- ja tootmise maa-ala	18
3.7.3.	Ühiskondliku hoone maa-ala.....	20
3.7.4.	Puhke ja looduslik maa-ala.....	21
3.7.5.	Mäetööstuse maa-ala	21
4.	VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	24
4.1.	Kultuurimälestis.....	25
4.2.	XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....	25
4.3.	Maaehituspärand.....	25
4.4.	Miljöövärtuslik ala.....	26
4.5.	Pärandkultuuri objekt	26
4.6.	Vaated.....	27
4.7.	Matka- ja terviserajad.....	27
4.8.	Kaitstav loodusobjekt	28
4.9.	Vääriselupaik.....	28
4.10.	Rohevõrgustik	28
4.11.	Haljastus.....	30
4.12.	Mets	30
4.13.	Väärtuslik põllumajandusmaa	31
4.14.	Veeala	32
4.15.	Kalda ehituskeeluvöönd	32
5.	TEHNILINE TARISTU	33
5.1.	Liikuvus ja transport.....	33
5.1.1.	Tee kaitsevöönd.....	34
5.1.2.	Sõidutee	34
5.1.3.	Avaliku kasutusega eratee	35
5.1.4.	Jalg- ja jalgrattatee.....	36
5.1.5.	Ühistransport.....	36
5.1.6.	Parkla.....	36
5.1.7.	Raudtee.....	37
5.2.	Tehnovõrgud	37
5.2.1.	Elektrivarustus.....	37
5.2.2.	Vee- ja -kanalisatsioonivarustus	38
5.2.3.	Sademevee kanalisatsioon	39
5.2.4.	Maaparandussüsteemid	40
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus	40
5.2.6.	Sidevarustus	40
5.2.7.	Maagaasivarustus	41

5.2.8.	Soojavarustus	41
5.2.9.	Taastuvenergeetika	41
5.2.10.	Jäätmemajandus.....	44
6.	LISATEEMAD	46
6.1.	Kliimamuutustega arvestamine	46
6.2.	Radoon	46
6.3.	Müra ja õhusaaste.....	47
6.4.	Vibratsioon	48
6.5.	Ohtlikud ettevõtted	48
6.6.	Riigikaitiselised objektid.....	48
6.7.	Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine	49
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	50
8.	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE	51
9.	MÕISTED	53

JOONISED

1. Maakasutus
2. Ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud

Kiili valla üldplaneeringu avalik rakendus: <https://bit.ly/2HFuXcj>

Lisad

- Lisa 1. Üldplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 2. Alusanalüüs üldplaneeringule
- Lisa 3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Planeeringu koostajad

Üldplaneering koostati koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher
Mildred Liinat
Piret Kirs
Kati Kraavi

konsultant
projektijuht ja planeerija
planeerija ja arhitekt
planeerija ja maastikuarhitekt
GIS-spetsialist ja kartograaf

Kiili vald

Aimur Liiva
Eduard Ventman
Karin Sillmann
Benno Johanson
Siiri Treimann

vallavanem
vallaarhitekt
ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja-abivallavanem
maanõunik
keskkonnanõunik

Lisaks osalesid ÜP väljatöötamises Kiili valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

1. Sissejuhatus

Üldplaneering on kohaliku ruumilise arengu kavandamise oluline alusdokument. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused arengute elluviimiseks. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis analüüsis erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimalike olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jm põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jm dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

2. Visioon ja arengu eesmärgid

Kiili valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval¹ ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

VISIOON

KIILI ON EESTI KÕIGE KORRASHOITUM VALD. OLLES TIHEDALT LÕIMUNUD PEALINNAPIIRKONDA, ON SIIN SÄILINUD MAALÄHEDANE PUHAS JA TURVALINE ELUKESKKOND. KOGUKONNAD ON ÜHTEHOIDVAD JA AKTIIVSED. VALLA ASUMID ON HEAKORRASTATUD JA TEISTELE EESTI PIIRKONDADELE EESKUJUS. AVALIKUD TEENUSED ON HÄSTI KORRALDATUD JA HÕLPSALT KÄTTESAADAVAD. ETTEVÕTLUSKESKKOND VASTAB ELANIKE JA ETTEVÕTJATE OOTUSTELE.

RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks.

- Tagada hästi läbi mõeldud ja erinevate sihtgruppide huvidega arvestav ruumimuster. Iga tegevuse jaoks näha ette sellele kõige sobivam asukoht.
- Soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada olemasoleva keskkonna väärtused.
- Säilitada puhas looduslähedane elukeskkond, mida ilmestavad terviklikud ning puhkevõimalusi pakkuvad pargid ja rohealad.
- Varustada tiheasustusalad vajalike tehnovõrkude, teenuste ning kõrgetasemeliste ruumilahendustega.
- Ühendada tihedamalt asustatud piirkonnad ühistranspordi, kergliikluse kaudu ning tagada avaliku huviga objektidele avalikud juurdepääsud.
- Tihendada olemasolevaid toimivaid keskuseid ning vältida asustuse ja ehitatud keskkonna laialivalgumist kui see ei ole ruumiliselt põhjendatud.
- Püüelda ruumilise terviknägemuse suunas, mis hõlmab erinevaid tasandeid, valdkondi ning loob ühtse seostatud arengutee.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed.
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonnale.
- Lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused valla strateegiliseks arenguks.

¹ Kiili valla arengukava 2030. Kinnitatud, 10.2018

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Kiili üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on ruumiliste eelduste loomine valla strateegiliste arengueesmärkide elluviimiseks läbi ehitustingimuste ja maakasutuse määramise.

3. Maakasutus- ja ehitustingimused

joonis 1 – Maakasutus, joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel lähtuti uute alade arendamise võimaluste loomisest või alade ümberkujundamisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused.

Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Järjepidevuse tagamiseks lähtuti üldplaneeringu koostamisel eelmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse põhimõtetest ning ehitusreeglitest, neid tänaste tingimuste ja vajaduste põhjal täpsustades. Erinevates piirkondades täpsustati ehitamise põhimõtteid ja detailplaneeringu kohustusega alade piire, arvestades tänast asustusstruktuuri ja perspektiivset vajadust.

Maakasutuse määramisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutlusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas leiduvaid väärtuseid ja piiranguid ning looduse ja kultuurilise keskkonna väärtuste säilimise vajadust.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud, tuleb ala arendamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest. Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas defineeritud väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad igal pool, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratletud piirkondades (ptk 3.5.).

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- Uue hoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist.
- Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
- Vältida tuleb ehitustegevust liigniisketel aladel.

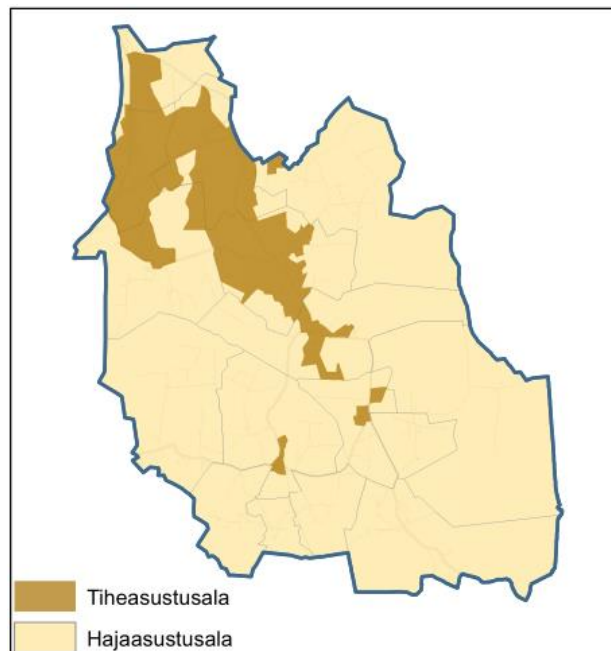
3.1. Tiheasustusalad

Kiili valla tiheasustusalad² on määratud kui linnas ja alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusalasid iseloomustab enim hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt ühiselt kasutatava taristu olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis ning võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste kooseksisteerimine ruumis.

Tiheasustusalad käesoleva üldplaneeringu tähenduses on võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga“ ning looduskaitseaduse tähenduses „tiheasustusalaga“. Tiheasustusala tingimused ja rakendamine tulenevad looduskaitse- ja maareformi seadustest.

Kiili vallas on **tiheasustusalana** määratud järgmised piirkonnad (üldplaneeringu joonisel näidatud piirides):

- Kiili alev
- Luige alevik
- Kangru alevik
- Sausti
- Vaela
- Möisaküla
- Lähtse
- Nabala
- Paekna



TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.
- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed taristuvõrgud, nt teed, ühisveevarustus ja -kanalisatsioon, kaugküte jms.
- Tiheasustusalade arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus omavahel ühilduvad esmajärjekorras jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk.

3.2. Hajaasustusala

Hajaasustusala on ala, mis **jääb väljapoole** üldplaneeringuga määratud **tiheasustusala**. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad metsa- ja põllualadega.

Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri,

² Tiheasustusala ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik aladel, mis on sätestatud ptk-is 3.3 ning mis tulenevad planeerimisseadusest.

ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal näidatud. Hajaasustusalal kus ei ole juhtostarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda hajaasustuse tingimustest, maalise iseloomuga asustusele antud ehitustingimustest ja täiendavalt kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal toimub elamu kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga etteantud ehitustingimusi (ptk 3.5).
- Hajaasustusalale ei kavandata üldjuhul uusi kompaktse või linnalise iseloomuga asustuse koondumiskohti, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb võtta arvesse külale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Üldjuhul on hajaasustusele iseloomulik hoonete hajus paiknemine maastikul, puudub ühtne hoonestatud külaala, taluõued on üksikult või väikeste rühmadena laiali põldude, rohumaade, metsade jm looduslike alade vahel. Uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda piirkondlikust külatüübist vastavalt väljakujunenud tavale.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas või piirkonnas, kuhu on rajatud tehniline taristu. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamise asemel.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi.
- Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuste ning piirangutega kaasnevaid tingimusi.

3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide ootusi kvaliteetsele elukeskkonnale.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik kogu Kiili valla territooriumil ja allpool esitatud juhtudel. Täiendavalt kehtivad planeerimisseaduses toodud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud.

Detailplaneeringu koostamise kohustus kogu Kiili vallas on vajalik, kuna vallas on väljakujunenud ja tihedalt lähestikku paiknev ehitatud keskkond ning suur avalik huvi piirkondade arengu vastu, mis eeldab ruumilise terviklahenduse arvestamist laiemalt kui vaid ühel kinnistul ning laiapõhjalisemat kogukonna kaasamist.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUS EI OLE VAJALIK JÄRGMISTEL JUHTUDEL:

- Hajaasustuses ühe eluhoone ja selle juurde kuuluvate abihoonete kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi.

- Alevist ja alevikest väljapool asuval tiheasustusalal olemasolevale maaüksusele eluhoone ja abihoone kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi kui ei muudeta katastripiire ega sihtotstarvet.
- Üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmise maa-alal nii haja- kui tiheasustuses ning juhul kui tegevusega ei kaasne olulist ruumilist mõju³ väljapool kavandatavat maaüksust. Kohustuslik on viia läbi avatud menetlusega projekteerimistingimused.
- Planeerimist reguleerivates õigusaktides toodud juhtudel.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm olulise asjaolu ilmnmisel ning kaalutlusotsuse tulemusena nõuda detailplaneeringu koostamise kohustust ka muul juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

3.4. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud

- Juhul kui volikogu loobub detailplaneeringu koostamise kohustusest, kuid ehitise kavandamine on olulise avaliku huviga, tuleb rakendada avatud menetlusega projekteerimistingimuste väljastamist, näiteks avaliku jalgratta- ja jalgte kavandamisel ning domineeriva rajatise rajamisel (mobiilsidemast, olulises asukohas asuv tee, üksiktuulik jm).

³ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt. Definitsioon tugineb PlanS-ile.

3.5. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimusi illustreerib joonis 2 ja tabel 1. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.7 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele:

- **Kiili alev jm tiheasustusalad**⁴ – tihedalt paiknevad asustusalad, kus on lubatud täiendavate uute korterelamute kavandamine, kuna neis piirkondades on selleks ruumi ning sealne tihendamine on asjakohane.
- **Luige ja Kangru alevik** - tihedalt paiknevad asustusalad, mille tihendamist täiendavalt ette ei nähta, mistõttu korterelamute kavandamine ei ole lubatud.
- **Hajaasustusala** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega. Piirkondlikud erisused vastavalt külatüübile on lubatud.

Tabel 1. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused.

	Kiili alev jm tiheasustusalad ⁴	Luige ja Kangru alevik	Hajaasustusala
Elamu tüüp	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksikelamu, kahe korteriga elamu	Üksikelamu
Eluhoone max kõrgus	Kahe või mitme korteriga elamu – 9 m Üksikelamu – 9 m Abihoone – 5 m	Kahe korteriga elamu – 9 m Üksikelamu – 9 m Abihoone – 5 m	Üksikelamu – 9 m Abihoone – 5 m
Eluhoone max maapealne korruselisus	Kahe või mitme korteriga elamu – 2 Üksikelamu – 2 Abihoone – 2	Kahe korteriga elamu – 2 Üksikelamu – 2 Abihoone – 2	Üksikelamu – 2 Abihoone – 2
Hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned) ⁵	Kahe või mitme korteriga elamu krunt – 1 (abihooned pole lubatud) Üksikelamukrunt – 1+1	Kahe korteriga elamu krunt – 1 Üksikelamukrunt – 1+1	1+4

⁴ Va Luige ja Kangru alevik

⁵ Ehitusloa ja ehitusteatisel kohustuslikud hooned.

	Kiili alev jm tiheasustusalad ⁴	Luige ja Kangru alevik	Hajaasustusala
Naaberkruntide hoonete- vaheline min kaugus⁶	8 m		Üldjuhul 100 m ² , vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ⁸ .
Krundi max täisehitus%	Üksikelamu – 20% Kahe või mitme korteriga elamu – vastavalt koormusindeksile	Üksikelamu, kahe korteriga elamu – 20%	Üksikelamu – 20%
Min krundi suurus⁹	Üksikelamu – 2000 m ² Kahe korteriga elamu – 3000 m ² Korterelamu – koormusindeks minimaalselt 400 m ² /korter, max korterite arv 8. Ridaelamu – koormusindeks minimaalselt 800 m ² /korter, max korterite arv 4.	Üksikelamu – 2000 m ² Kahe korteriga elamu – 3000 m ²	Üksikelamu – min 2 ha va olemasolevad krundid. Elamu ehitusõigust ei anta väiksemale kui 2 ha uutele moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele.
Ehitusmaterjalid	Lähtuda piirkondlikust tavast. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine ei ole lubatud. Rookatus pole lubatud.	Lähtuda piirkondlikust tavast. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine ei ole lubatud.	Lähtuda piirkondlikust tavast.
Piire¹⁰	Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,4 m, vajalik osaline läbipaistvus.		Piirde võib rajada elamut ümbritseva õueala ümber kuni 2000 m ² ulatuses. Muude piirde tingimuste osas lähtuda piirkondlikust tavast.

⁶ Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁷ Kaugust arvestatakse ligikaudselt. Tee vastaspooltel paiknevate hoonete puhul võivad minimaalsed vahekaugused olla väiksemad.

⁸ Maalises piirkonnas paiknevas külasüdamikus vm tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest.

⁹ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.

¹⁰ Erisused on lubatud suure liikluskoormusega riigimaantega piirnevatele kinnistutele.

3.6. Arhitektuurivõistlus

Vallavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada juhul kui:

- kavandatakse ehituslikult ja ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua linnaruumiliselt ühtne terviklahendus.
- hooneid või rajatisi kavandatakse olulisele keskusale vm märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta või kavandatavad hooned või rajatised on olulise avaliku huviga.

3.7. Maakasutus

joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Kiili üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabelis 2 on toodud, millised detailplaneeringuga kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Kuid omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane või mitte ning sellele vastavalt valida vajalik menetlus.

Järgnevalt on lahti kirjutatud mõned näited, et illustreerida tabeli kasutamist.

NÄIDE 1: Soovitakse kavandada uut ärihoonet alale, mis üldplaneeringus on märgitud elamu maa-alaks. Sel juhul tuleb kaaluda, kas kavandatavat ärihoonet on võimalik elamute piirkonda kavandada ilma et see põhjustaks olulist ruumilist mõju. Kui tegevus sobitub antud asukohta, see ei takista juhtotstarbe rakendamist alal laiemalt ja sel puudub oluline ruumiline mõju naaberladele, on tegu üldplaneeringu kohase plaaniga.

Tabel 2. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe üldised omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve				
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala	Puhke- ja looduslik maa-ala
						
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust.	-	Võib kavandada kui ei häiri ühiskondliku hoone toimimist.	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei häiri elamute toimimist.	+	+	Võib kavandada ühiskondliku hoone eesmärgi toetavat tegevust	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarbe eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	-	Lubatud on vaid need tootmistegevused, mis ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-ale, nt väiketootmine. Välistatud on suurtootmine, põllumajanduslik tootmine ja jäätmeäritlus.	+	-	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmehooldla maa	-	-	+	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	-	-	-
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei häiri elamute toimimist.	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust.	-	+	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarbe eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab äri maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab tootmise maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	+

3.7.1. Elamu maa-ala



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

- Täpsemad ehituslikud tingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis 1.
- 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.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 2), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast katastriüksusest väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Alevis ja alevikes on maantee, peatänav ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, 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.
- Korterehamute 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.
- Viljandi mnt 95 kinnistu piirkonnas (KÜ 30401:001:2534) elamute kavandamisel tuleb sinna alale ette näha teatud osas ka ühiskondlike hoonete maa-ala. Ühiskondliku hoone osakaal lepitakse kokku detailplaneeringu koostamise käigus.

3.7.2. Äri- ja tootmise maa-ala



Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi-, väiketootmishooned ning neid teenindavad rajatised.

Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele olulist ruumilist mõju.



Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised.

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone.
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, külm- jm laohoone.
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karusloomavõi linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmeäritlus-, veepuhastusjaamahoone jm).



TINGIMUSED

- Olemasolevad äri- ja tootmismaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering ning mille säilimist üldplaneering ette näeb, tuleb arendada eelisjärjekorras.
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalasad) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Alevisse ja alevikku kavandatav äri- ja tootmishoone max kõrgus on 12 m juhul kui hoone vahetusse naabrusesse jäävad eluhooned. Kõrguspiirang on vajalik, et tagada hoonete omavaheline sobivus ning sujuv arhitektuurne üleminek.
- Arvestada tundlike (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jm) alade paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgneval alal ei ole lubatud kavandada olulist ruumilist mõju põhjustavat tegevust. Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama või kompaktsema asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, ja juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte või nende ohualasse arenduste kavandamisel on kohustuslik detailplaneeringu koostamine ka juhul kui tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustuse juhuga.
- Põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste paigutamist veekogude piiranguvööndisse tuleb vältida.
- Uute elamute või tundlike hoonete kavandamine õigusakti kohase õhusaasteloa künnist ületavatest põllumajandusettevõtetest lähemale kui 300 m ei ole soovitatav. Samuti ei ole soovitatav õhusaasteloa künnist ületavate uute põllumajandusettevõtete kavandamine lähemale kui 300 m elamutest. Erandi lubamine saab olla võimalik vastava eksperthinnangu alusel, mis näitab lõhnahäiringu piirtasemele vastavust ja seda juhul kui põllumajandusettevõtte kasutab kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi lõhnaemissiooni oluliseks vähendamiseks (nt sõnniku anaeroobne töötamine korral, mis vähendab oluliselt lõhnahäiringut).
- Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.
- Suure reostuskoormusega või spetsiifiliste reoainete emissiooniga ettevõtete puhul tuleb vajadusel rakendada lokaalset eelpuhastust, mis tagab ühiskanalisatsiooni juhitava vee nõuetekohasuse.



- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnaloa või kompleksloa kohuslaseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnaloa kohustusega ettevõtted ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.
- Võimaliku reostusega aladel (endistel tööstusaladel) tuleb eelistada edasist kasutamist tööstusaladena. Tööstusalade arendamisel eelkõige mittetööstuslikul eesmärgil tuleb muu hulgas hinnata pinnasereostuse esinemise võimalikkust detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate heiteallikatega.
- Alevike sissesõitudel ja maanteed ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

3.7.3. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandenasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandenasutus.
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele.
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus.
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone.
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium.
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone.
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm.



- Koolid kavandatakse piisavas kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskooormusega teedest, millel on oluline liiklusrõhk. Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.

3.7.4. Puhke ja looduslik maa-ala



Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline rajatis, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad rajatised sh tehnoehitised, parklad jmt.

TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme, materjalikasutuse ning puhkamise otstarvet teenindavaid rajatisi.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum (haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid).
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus.

3.7.5. Mäetööstuse maa-ala



Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

Maardlate kasutusele võtmine maavara kaevandamiseks toimub õigusaktides sätestatud korras.

TINGIMUSED

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korrast.
- Maavarade kaevandamine planeerida selliselt, et kavandatava tegevusega avalduv mõju on minimaalne maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule, põllumajanduslikule, elu- ja ühiskondlikule kasutusele. Rohelise võrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine.

- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel ja rohelise võrgustiku alal. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb enne tegevuse alustamist analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine.
- Väärtusliku põllumajandusmaa ja rohelise võrgustiku toimimise tagamise tingimustega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Turba kaevandamiseks tuleb võimalusel eelistada juba kuivendamisega rikutud alasid.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada rekultiveerimisprojekt ning see kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ja keskkonnametiga ning projekt ette nähtud aja jooksul ka ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.
- Muude maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel tuleb tegevuste kavandamisel lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovitatav elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse. Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele¹¹ (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks olulisi negatiivseid mõjusid tundlikele aladele.
- Kaevandustegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult.
- Karjääride rekonstrueerimisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.
- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on põhimõtteliselt lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada ligipääsuteed, mis vastavad selle kasutamisega kaasnevale liiklusköormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigiteede) kandevõime tugevdamine.
- III kategooriasse¹² kuuluvate maardlate aladel on maavarade kaevandamisest olulisem maa-ala muu funktsioon ja seetõttu maavarade kaevandamine nendel aladel ei ole tõenäoliselt võimalik.
- I kategooriasse ja II kategooriasse kuuluvate maardlate aladele või nende vahetusse lähedusse ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (nt planeerida uusi elamualasid).

¹¹ Keskkonnahäiring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

¹² Maardlate kategooriad tulenevad Harju maakonnaplaneeringust 2030+.



- Maardlate kasutuselevõtul II kategooriasse kuuluvatel aladel tuleb vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelisel võrgustikul. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb hinnata eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.

4. Väärtused ja piirangud

Joonis - Väärtused ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on seatud maakasutusele ja ehitustegevusele piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

Kõik kultuuri- ja ehituspärandi säilitamisega seotud väärtuslikud alad ning objektid on määratud avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, miljööväärtuslikele aladele, pärandkultuuri objektidele, maaehituspärandile jm.

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb püüda säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast krundi suuruselt, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega väärtuslikele objektidele ja aladele.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada üldjuhul avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Nendes asulates, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all.
- Väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus, identiteet ja heakord, korrastatud teed ja avalik ruum loob keskkonna, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asustatud aladel tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

ÜLDISED TINGIMUSED LOODUSKESKKONNALE

- Üldplaneeringus esitatud kaitsealuste objektide paiknemist ja piiranguid ei saa käsitleda lõplikuna. Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb igakordselt täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse

üksikobjektid) esinemist, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.

- Projekti või keskkonnaloa andmise tasandil hinnata konkreetse tegevuse mõjusid looduskeskkonnale. Planeeringute ja ehitusprojektide menetlemisel tuleb arvestada kaitsealuste taime- ja loomaliikide teadaolevate elupaikadega. Uute planeeringute koostamisel looduslikus seisundis aladele on soovitatav teostada planeeringu koostamise raames elustiku inventuur.

4.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

4.2. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist¹³. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

Nimetus	Periood	Põhjendus, kaitse eesmärk
• Vaela vallamaja, Vaela küla, Kangru tee 3	Tsaariaeg	Ajalooline, arhitektuurne, tüpoloogiline, maastikuline, miljööline, lokaalne väärtus. Kohaliku ehitustraditsiooni ja paiga ajaloo kandja.
• Nabala vennastekoguduse palvela, Paekna küla	Eesti vabariik 1918-1940	Silmapaistvalt hästi säilinud iseloomulik vennastekoguduse palvemaja. Ajalooline, arhitektuurne, tüpoloogiline, miljööline, lokaalne väärtus.

4.3. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Kiili vallas on märkimisväärtuseks objektideks:

Nimetus	Ehitusaasta
• Kurna vallamaja	1895
• Nabala algkool, Tihase tee 1	1936-1939

¹³ Eesti XX. sajandi arhitektuur. Inventeerimine ja esmased ettepanekud. Lääne-Harjumaa. L.Välja, 2008.

4.4. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teede, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

Kiili vallas on miljööväärtuslik ala Sausti mõisa kompleks, mis on käsitletav ajastutruult ja kvaliteetselt taastatud mõisana Eestis.

TINGIMUSED

- Miljööväärtusega hoonestusalaga vahetult piirneval alal peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusala mahtudele.
- Säilitada ajalooliste hoonete välisfassaadid.



Joonis 1. Sausti mõisa miljööala.

4.5. Pärandkultuuri objekt

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (Maa-ameti geoportaali ja EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide, sõjaliste objektidega keskajast või eelmistest sajanditest jm.

Nimekiri objektidest asub ÜP lisades (lisa 1).

Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

TINGIMUSED

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus võimalusel arvestada pärandkultuuri objektide

asukohtadega ning tagada nende olemasoleval kujul säilimine või taastada võimalusel nende algne kuju.

- Säilitada pärandkultuuri objekti alal põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks.

4.6. Vaated

Ilusa vaatega koht on määratud Paekna maastikele, kust avanevad visuaalselt väärtuslikud vaated külamaastikule.



TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohast.
- Võimalusel tagada objektide juurde avalik juurdepääs.
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt). Juhul kui sellise objekti kavandamine on vältimatu ja põhjendused kaalukad, tuleb objekti rajamiseks läbi viia avatud menetlus, et kaasata avalikkust ning selle raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta antud piirkonda.

4.7. Matka- ja terviserajad

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Need on avaliku kasutusega ning võimaldavad avastada kohti, kuhu üldjuhul autoga ligi ei pääse.

TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rada peab taluõuest ja kaitsealusest taime- või loomaliigist mööduma piisavas kauguses, mis tagab taluõue puhul selle privaatsuse ning liigi puhul selle säilimise.

4.8. Kaitstav loodusobjekt

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte Kiili vallas ei ole.

TINGIMUSED

- Edasiste arenduste puhul tuleb silmas pidada ettevaatusprintsipi, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul kui planeeringu või arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu Natura alal ega vahetult selle piiril.
- Tegevuste edasisel kavandamisel tuleb täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuste alal ja mõjualal, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.

4.9. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Nii avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas, riigimetsas kui ka erametsas asuva vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning uute arenduste kavandamist.

Tingimused tulenevad kehtivatest õigusaktidest.

4.10. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonnanähtude ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega kuuluvad rohevõrgustiku hulka ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.

- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Rohevõrgustiku alal on lubatud tavapärane kinnistute sihtotstarvet järgiv majandustegevus. Arendustegevuse puhul, mis muudab maa sihtotstarvet rohevõrgustiku alal või kavandab joonehitist (teetrass, tehnilise infrastruktuuri element jm) on omavalitsusel õigus nõuda rohevõrgustiku toimivuse tagamise eksperthinnangut.
- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest.
- Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridori. Rohevõrgustiku koridori alale ehitades peab olema tagatud vähemalt 100 m laiuse koridori säilimine. Koridor peab sealjuures järgima looduslike kõlvikute paiknemist ja kulgema sujuvalt.
- Rohevõrgustiku alal kehtivad hajaasustuse ehitistingimused, arvestades rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldplaneeringuga seatud tingimusi.
- Uute hoonete kavandamine rohevõrgustiku alal olemasoleva hoonekompleksi juures on võimalik olemasoleva õueala piires. Seni hoonestamata kinnistul on rohevõrgustiku tugialades võimalik uut elamukompleksi kavandada juhul, kui kinnistu suurus on vähemalt 2 ha. Väiksemate kinnistute hoonestamine võib olla lubatav erandjuhul ja selleks tuleb projekti või planeeringu juurde koostada rohevõrgustiku toimivuse tagamise eksperthinnang.
- Rohevõrgustiku koridoris on keelatud seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamist. Rohevõrgustiku aladel ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 2000 m², säilitamaks rohevõrgustikule omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist. Erandina võib rajada karjaaedu, kuid ka nende rajamisel tuleb tagada minimaalselt 100 m laiune rohekoridor. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Rohevõrgustiku tugialale ja koridori on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristuobjektide (maantee, prügil, jäätmeoidla jms) rajamine. Kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Tagatud peab olema loomade liikumiskoridoride säilimine või uute liikumiskoridoride rajamine, sh suurulukitele.
- Rohevõrgustiku kattumisel kaitsealaga, on tegevused reguleeritud looduskaitseadusega ja kaitse-eeskirjaga. Veekogu kaldavööndites tuleb lähtuda veeseadusest ja looduskaitseadusest.
- Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Erandid on lubatud kaalutusotsusena, nt tehnilise taristu objekti, karjääri vm olulise avaliku huviga objekti kavandamisel. Raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneering ja/või ehitusprojekt (va karjääri kavandamisel). Muudatuste kavandamisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohevõrgustiku sidususe säilimine.
- Rohevõrgustiku metsades raiumisel tuleb eelistada valikraie printsiipi.
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Valgustuse rajamisel rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ülemäärase valgusreostuse teket.
- Tiheasustusalal paikneva rohevõrgustiku ala hulka hõlmatud haljasala puhul ei ole kohustuslik rakendada Kiili valla heakorra eeskirjast tulenevat maksimaalse rohu pikkuse nõuet. Madalmurused alad on oma olemuselt monokultuursed ja elustikuvaesed ning pargialade elurikkuse soodustamiseks on soovitatav säilitada ka kõrgema rohustuga alasid.

- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
- Kaevandussoovi ja rohevõrgustiku koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada rohevõrgustiku toimivus, töötades vajadusel välja leevendavad meetmed. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine ja/või rohevõrgustiku toimivuse analüüs. Kaevandamistegevuse korraldamisel tuleb arvestada roheline võrgustiku eesmärgi. Kaevandusvälja teenindusala ja lähiümbruses kavandatavad raied teha etappidena ja minimaalses vajalikus mahus, et vältida metsa osakaalu vähenemist nii palju kui võimalik. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala korrastada nii, et maastikul oleks eeldused kujuneda vähemalt samaväärseks kaevandamiseelse seisuga. Karjäärade puhul ei tohi pärast karjäärade korrastamist karjäärade nõlvad olla liialt järsud suurlukitele läbipääsemiseks. Karjäärade korrastamistööde käigus tuleb kujundada lauged nõlvad ja karjääri ammendatud alad metsastada, kujundada veekoguks või puhkealaks.

4.11. Haljastus

Haljastusel on ruumi kujundamisel oluline roll. Kvaliteetselt rajatud haljastus tõstab koha esteetilist väärtust, suurendab ümbritseva keskkonna rahustavat mõju, vormib ja piiritleb tänavaruumi, tõkestab õhusaaste levikut, suurendab elurikkust, leevendab kliimamuutuste mõju, parandab elukeskkonna tingimusi ning mõjutab positiivselt inimeste heaolu.

TINGIMUSED

- Hoonestatavatel aladel säilitada võimalusel olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi.
- Hoonetevahelise ruumi haljastuslahendused kavandada võimalikult mitmeliigilised ja -rindelised, et soodustada looduslikku elurikkust ning parandada avaliku ruumi üldilmet.
- Kõikide maakasutusviiside juures tuleb haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena ja terviklike istutusalaadena. Rekreatiivse haljasala minimaalne pindala peab olema 200 m², lühema külje pikkus minimaalselt 10 m.
- Haljastuse kavandamisel peab looma ka selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasise kasvu võimaldamiseks.
- Avalikult kasutatav haljasala vm avalik ruum peab olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumis- vm tegevusvõimalused).
- Elamute kavandamisel tiheasustusalal tuleb tagada üldkasutatava haljasala osakaal min 15% planeeringualast. Vastav ala peab moodustama omaette kinnistu. Tingimus kehtib kõigile korter- ja ridaelamutele. Juhul kui üksik- või paariselamu planeeringuga kavandatakse 4 või enam üksik- või paariselamu krunti, on tingimus samuti kohustuslik.
- Uute väikeelamumaa kruntide hoonestamisel tuleb tagada haljastusprotsent minimaalselt 50% krundi pinnast, millest osa peab olema kõrghaljastatud.

4.12. Mets

Metsa kui olulise ökosüsteemi säilitamiseks on vajalik seda loodussõbralikult majandada ning metsa mitmekesiseid kasutusvõimalusi tuleb omavahel tasakaalustada.



TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult, arvestades metsa majandamise hea tavaga¹⁴. Raie teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus lähtudes seadusest.
- Metsa-ala hoonestamisel on kohustuslik koostada dendroloogiline inventuur ning säilitada piirkonnas väärtuslikud puud, soovitavalt puuderühmadena. Hoonestuse kavandamisel tuleb säilitada võimalikult suures mahus puittaimestikku, täpsem ulatus pannakse paika detailplaneeringus dendroloogilise inventuuri info alusel.
- Luige-Kangru piirkonnas paiknevad avalikust huvist lähtuvad puhkeväärtuslikult olulised metsaalad, kus metsa majandamise kavandamine toimub koostöös omavalitsuse ja kohalike elanikega soovitavalt metsamajandamise kava alusel.

4.13. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on üldplaneeringus informatiivne, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt KOVi vajadustele.

TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uut hoonestust ei ole soovitatav sinna rajada. Need alad säilitatakse võimalusel avatud maastikuna ja/või põllumajanduslikus kasutuses, nende alade metsastamine vm maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Põhjendatud juhul ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued hooned jm ehitised olemasoleva tee äärde, vältides põllumassiivi tükeldamist.
- Põllumajanduspiirkondades on oluline säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi roheline võrgustiku.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku

¹⁴ Eesti Metsaseltsi koostatud metsa majandamise hea tava

põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.

- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra, ettevõtlus- ja elukeskkonna arendamine, teenuste võimaldamine, sisejulgeoleku või riigikaitse arendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.

4.14. Veeala

Veealade piirangud tulenevad peamiselt looduskaitse-, vee- ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest.

TINGIMUSED VEEALADEL

- Veekogude kaldavööndite arendustegevusel tuleb vältida tegevusi, mis võiksid halvendada veekogude seisundit.

4.15. Kalda ehituskeeluvöönd

Üldplaneeringuga kalda ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) suurendamist ega vähendamist täiendavalt ette ei nähta.

Üldplaneeringus kajastatakse kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud EKV vähendamine Vähja katastriüksusel:

Kinnistu asukoht	nr ja	EKV vähendamise ulatus, ulatus vähendatud	Põhjendus	Kkameti ametlik nõusolek eelnevalt olemas
Sõmeru küla, Vähja kü (30401:003:0354)		50 m -> 30 m. Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ulatuses.	Lähtudes looduskaitseaduse § 40 lg 3 ja lg 4 p 2, ehituskeeluvööndi vähendamine plaanile kantud ulatuses on võimalik, sest detailplaneeringuga on kavandatud tegevusi mahus ja ulatuses, mille korral on täidetud olulised looduskaitseaduse § 34 toodud kalda kaitse eesmärgid ja olemasolev olukord ei halvene.	Keskkonnaameti kiri 20.03.2015 nr HJR 6-5/15/3873-2

5. Tehniline taristu

joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringus on tehnilise taristu lahendused antud põhimõttelisena ning need täpsustuvad detailplaneeringu või ehitusprojekti staadiumis.

Detailplaneeringukohaste teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepitakse igakordselt kokku detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja valla vahel enne planeeringu algatamist või planeeringu koostamise vältel, vastava vajaduse ilmnemisel.

5.1. Liikuvus ja transport

Kiili valla transpordivõrgustiku sõiduteed on suures plaanis välja kujunenud. Uued sõiduteed on kavandatud uute arengualade juurdepääsudeks või Rail Baltic raudtee rajamisega seoses.

Üldplaneeringu koostamise raames keskenduti peamiselt jalg- ja jalgrattateede kavandamisele, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise. Kavandatud jalg- ja jalgrattateed kajastuvad joonistel.

Uued kavandatavad teed on joonisel eraldi välja toodud, kuid see info on üldplaneeringu eluea jooksul muutuv info. Üldplaneering kajastab teede üldised asukohad ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

Täiendavat sisendit liikuvuse teemadel saab üldplaneeringu raames koostatud liikuvusuuringust¹⁵.

EESMÄRGID

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda erinevatele alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist.
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.
- Valla ja sellest väljapoole jäävate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordilahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

¹⁵ Kiili valla liikuvusuuring. Alusanalüüs Kiili valla üldplaneeringu juurde, M. Rehema, 2020.

5.1.1. Tee kaitsevöönd

- Tallinna ringtee maantee kaitsevöönd on 50 m lai¹⁶ (kuulub Euroopa teedevõrgu hulka).
- Ülejäänud valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid on üldjuhul 30 m laiad¹⁰, erandid on toodud alljärgnevas tabelis.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m¹⁰. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepatakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Tee kaitsevööndeid on üldplaneeringuga täpsustatud järgmistes asukohtades:

Tee nimetus, lõigu kirjeldus	Kaitsevööndi muutmise ettepanek	Põhjendus
Kiili alevi asustusüksuse piires	30 m -> 10 m	Alevit läbiv tänav on käsitletav tänavana ning seal piirkonnas on tihedam hoonestus, samuti on seal kiiruspiirangud, mistõttu on mõistlik võimaldada seal tee kaitsevööndit 10 m laiuses.

5.1.2. Sõidutee

TINGIMUSED

- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Uute teede kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja õigusaktidest tulenevate tingimustega.
- Elamualade sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Keskusalade ja selle lähiümbruse arenduste puhul tuleb vältida tupiktänavate tekkimist ning edaspidi pöörata suuremat tähelepanu sidusa tänavavõrgu, sh kergliiklusteede võrgu, kavandamisele erinevate arenduste vahel ja piirkondlike keskuste suunas. Tänavate struktuur igas konkreetses arenduses peab võimaldama ühendamist olemasoleva ja perspektiivse ümbrusega. Eriti oluline on tagada tänavavõrgu sidusus Kangru ja Luige alevike kokkukasvamisel, et tekiks ühtne piirkond.
- Alevisisesed põhi- ja jaotustänavad rajada võimalusel kõrghaljastusega haljasribadega.
- Tiheasustusaladel lähtutakse riigitee äärsete alade kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt Ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.
- Väljapool tiheasustusalat tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.

¹⁶ Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Põhimaanteedel säilitada 50 m ulatuses puhveralal, kuhu ei kavandata elamualasid ega muid tundlike hooned. Kõrghaljastuse olemasolu korral tuleb seda puhveralal säilitada.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Teega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kavandamisel tuleb vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Tehnovõrku võib kavandada teemaale ainult maaomaniku nõusolekul.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et Maanteeamet ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita neid riigiteede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga.
- Kahetasapinnaliste ristete kavandamisel lähtub Maanteeamet oma tegevuses riiklikust teehoiukavast, selleväliseid kohustusi Maanteeamet üldjuhul ei võta.

5.1.3. Avaliku kasutusega eratee

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Erandolukorras rakendatakse sundvõõrandamist.

PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Kui terviktee teenindab kümnet või enam aastaringselt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale.

- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin.
- Üldjuhul on teelõigul ühendus avalikult kasutatava teega.
- Avaliku kasutusega tee määratakse terviktee põhimõttel, mis peab lõppema avalikus kasutuses tee või maanteega. Vältida tuleb tee katkestusi.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus määrata eratee avalikuks kasutamiseks ka täiendavate põhimõtete alusel.

5.1.4. Jalg- ja jalgrattatee

TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

5.1.5. Ühistransport

TINGIMUSED

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm regionaalsed keskuslad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud, liinide kulgemine ning peatuste asukohad.
- Kavandada funktsionaalsed reisi&pargi parklad (sõidua autod, jalgrattad) olulisematesse ühistranspordi sõlmkohtadesse.

5.1.6. Parkla

TINGIMUSED

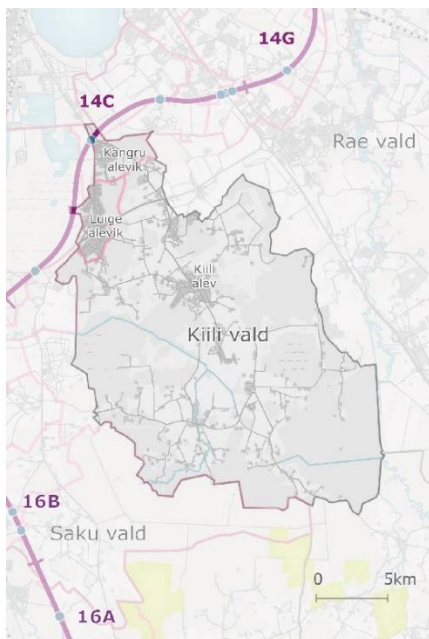
- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega.
- Sõiduaudode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega aladel.
- Puhkealade, vaatamisväärtuste jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.

- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

5.1.7. Raudtee

Perspektiivne raudtee on Kiili valda kavandatud Harju maakonnaplaneeringuga "Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine"¹⁷. Üldplaneering kajastab maakonnaplaneeringu lahendust trassikoridori osas.

Planeeringuga on leitud sobivaim asukoht elektrifitseeritud Rail Baltic raudtee trassi koridorile Harju maakonnas. Rail Baltic trassi koridor (lõik 14C) kulgeb Kiili valla territooriumil läbi Luige aleviku



lääneservast ja Kangru aleviku põhjaservast, kulgedes metsamaal. Kogu Kiili valla ulatuses on planeeritud trassi koridori laius 350 m, mis hõlmab raudtee rajamiseks vajaminevat maad ja raudtee kaitsevööndit (kokku 66 m) ning nn trassi nihutamisruumi, mis võib osutuda vajalikuks sellisel juhul, kui raudtee asukohta tuleb projekteerimise käigus täpsustada. Raudtee rajamine on võimalik üksnes planeeritud trassikoridori sees.

Rail Baltic raudtee trassi koridorist tulenevad tingimused lähtuvad maakonnaplaneeringust¹⁶ ja vastava lõigu ehitusprojekti KMH-st¹⁸.

Kuni planeeringu elluviimiseni saab trassikoridori alale jäävaid maaüksusi edasi kasutada nende senise sihtotstarbe järgi, senist maakasutust planeering koheselt ei kitsenda. Planeeringuga määratud trassikoridoris sätestatud maakasutustingimused kehtivad kuni Rail Baltic raudtee valmimiseni. Pärast raudtee kasutusloa väljastamist tulenevad kitsendused raudteest ja selle kaitsevööndist.

Joonis 1. Rail Baltic trassi koridori asukoht Kiili vallas. Allikas: Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.

5.2. Tehnovõrgud

5.2.1. Elektrivarustus

Liini asukoha määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.

TINGIMUSED

- Eelistatult paigaldatakse elektriliinid avaliku kasutusega maadele.

¹⁷ Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.

¹⁸ Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Ülemiste-Kangru“ ehitusprojekti keskkonnamõju hindamine.

- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liin avaliku kasutusega maale (nt teemaa). Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

5.2.2. Vee- ja -kanalisatsioonivarustus

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas, üldplaneering kajastab olevaid reoveekogumisasid ja võimalikke perspektiivseid ühiskanalisatsiooniga alasid, mille järgi tänase info põhjal on vajadus. Reoveekogumisasid võib UVK arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena.

TINGIMUSED

- Tiheasustusaladel määratud reoveekogumisaladel ja nende võimalikel laiendustel (sõltuvalt arendatavate tiheasustusalade väljaehitamisest) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitiste väljaehitamine, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks.
- Väljaspool reoveekogumisasid tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Kuna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni arendamine toimub valla ÜVK arendamise kava alusel, siis on vajalik olemasoleva ÜVK arendamise kava ülevaatamine lähtuvalt ÜP lahendusest ja elluviidavatest arendustest. Vastavalt ülevaatamise tulemustele tuleb vajadusel reoveekogumisalade ja nende laienduste ulatust ÜVK arendamise kavas korrigeerida.
- Uue puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tagada põhjavee kaitse reostuse eest ning kasutusest väljasolevad kaevud tuleb nõuetekohaselt tamponeerida. Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt ja kui see on võimalik, siis kasutada olemasolevat kaevu. Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m³ ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine. Uute suure tootlikkusega puurkaevude rajamisel on asjakohane hinnata veevõtu mõju



ümbritsevate kaevude veetasemele. Samuti tuleb suure veetarbega ettevõtete kavandamisel arvestada piirkonna kinnitatud põhjaveevaru.

- Uute suuremate elamualade puhul tagada võimalusel nende veevarustus ühisveevärgist ning reovee käitlus tsentraalse lahendusega. Lokaalse reoveepuhasti kavandamisel on asjakohane projekti juurde nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Immutussüsteemide puhul tuleb arvestada, et heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui nõudeid immutussügavuse osas ei ole võimalik täita, tuleb paigaldada kogumismahuti ja tagada nõuetekohane reovee väljavedu selleks ette nähtud purgimiskohta. Heit- ja sademevee juhtimisel pinnasesse ja suublasse juhtimise korral peab olema tagatud vee reostusnäitajate piirmäärade järgimine.
- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve ei ole joogiveeallikana soovitatav rajada, kuna need on reostustundlikud.
- Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja.
- Uue suure tootlikkusega kaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandusala) tööle rakendamisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks.
- Põhjavee kasutamisel ja selle kaitse korraldamisel lähtutakse Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavast.

5.2.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (või sademevee arengukava) põhjal, kus kajastub ka ajakohane ja täpsem info selle valdkonna arengusuundadest.

TINGIMUSED

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Arvestada, et kliimamuutustega sagenevad ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid ja valingvihmad. Sademevee suublasse suunamisel tuleb vähendada valingvihmade löökkkoormusi. Propageerida sademevee lokaalse immutamise lahendusi kui selleks on hüdrogeoloogiliselt sobilikud tingimused. Tagada tuleb, et immutatav sademevesi vastab nõuetele.
- Suurte kõvakatttega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.
- Lokaalselt, eriti asulates ja elamukruntidel, on soovitatav kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jäljendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.

- Soovitav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.
- Pinnasesse juhitud sademevesi ei tohi ületada seadusekohaseid reostusnäitajate piirväärtusi.
- Äri -ja tootmisalade kõvakattelistelt pindadelt ning suurte parklate (üle 50 koha) aladelt kogutav sademevesi tuleb suunata liiva-õlipüüdurisse enne suublasse suunamist.

5.2.4. Maaparandussüsteemid

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Lääne-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.
- Kuivendatud maa-alade kasutamisel on oluline tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemi alal maakasutuse muutmisel elamu-, äri- või tootmisalaks tuleb tagada toimiv liigvee ärajuhtimise süsteem. Omavalitsusel on õigus nõuda planeeringu või ehitusprojekti juurde liigvee ärajuhtimist käsitlevat ekspertarvamust.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedamalt asustatud aladel ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s või Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.

TINGIMUSED

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis vastavad Päästeameti nõuetele.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

5.2.6. Sidevarustus

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.

- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki maanteed ja kohalikke teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri juurde.

5.2.7. Maagaasivarustus

TINGIMUSED

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused tulenevad seadusest.
- Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus vastavalt kehtivale standardile (EVS 843: Linnatänavad).
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel.

5.2.8. Soojavarustus

Valla kaugküttealad on toodud tehnilise taristu kaardil. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud erandjuhud:
 - Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.
 - Ajutised ehitised.
 - Ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 KW.
 - Ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.
 - Ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt saasteaineid lendu paiskavad küteliigid nagu näiteks kivisüsi.
- Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda ajakohastest Eesti riigis kehtivatest vastavatest määrustest.

5.2.9. Taastuveneergetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise

keskkonnamõju vähendamine¹⁹. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

TINGIMUSED

- Taastuvenergiaallikate rakendamine vajab eelnevat põhjalikku tehnilist ja majanduslikku analüüsi iga üksikobjekti puhul eraldi. Taastuvenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.
- Võimalusel vältida taastuvenergia tootmisalade kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Vajadusel tuleb esmajärgus eelistada rikutud või väheväärtuslikke alasid, mille kasutusele võtmine sellist tüüpi tootmisaladena omab võimalikku positiivset mõju. Põhjendatud juhul võib taastuvenergia tootmise alasid kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjendada ning vajadusel hinnata kaasnevaid mõjusid.

5.2.9.1. Tuulikud

Vallas ei ole suurt potentsiaali tuuleenergia arendamiseks, sest tegemist on suhteliselt tihedalt asustatud alaga ja sellest väljaspool valdavalt metsaste aladega, kus tuuletingimused ei ole tuuleparkide rajamiseks soodsad. Seetõttu ei näe üldplaneering ette tuulepargi²⁰ alasid, vajadusel saab neid kavandada seaduses ette nähtud tingimustel.

Üldplaneering võimaldab kavandada üksiktuulikut²¹ ja väiketuulikut²², mille rajamiseks on ette nähtud allolevad tingimused. Menetlusviisi valiku teeb kohalik omavalitsus vastavalt asjaoludele (asukoht, avaliku huvi esinemine jm) juhtumipõhiselt.

TINGIMUSED ÜSIKTUULIKU JA VÄIKETUULIKU RAJAMISEKS

- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitseliste piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega.
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.

¹⁹ Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

²⁰ Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“.

²¹ Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

²² Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses. <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>, 6.02.2020

- Tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.
- Tuuliku kavandamisel tuleb arvestada piirkonna müra normtaseme ning infraheli piirväärtustega ning hinnata müra ja varjutuse mõju. Varjutuse osas tuleb hinnata tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist, arvestada, et masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele või puhkealale. Sellise olukorra esinedes, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada vastava kinnistu omanikuga. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).
- Tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda elamu õuemaale ega puhkealale. Juhul kui kavandatava tuuliku varjud langevad õuemaale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab olema kinnistuomaniku nõusolek.
- Tuuliku planeerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega ja infraheli piirväärtustega.

5.2.9.2. Päikeseelektrijaamad

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks kõrvalolevatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist).
- Erikujuliste (satelliitdrikku vms) päikesepaneelide kavandamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda.
- Omavalitsusel on õigus nõuda visuaalsete mõjude eksperthinnangut ehitusprojekti juurde ning keelduda ehitusloa andmisest kui puudub veendumus negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas.
- Päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.
- Päikeseelektrijaamade rajamine kaitsealadele on keelatud.

TINGIMUSED MIKROTOOTMISE²³ PÄIKESEJAAMALE

- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonele).
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele.
- Tihedama asustusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseelektrijaamad rajada hoonete katustele.

²³ Mikrotootmiseseadmeks kvalifitseerub ühefaasiline tootmiseseade, mille nimivõimsus on kuni 3,68 kW või kolme faasiline tootmiseseade, mille nimivõimsus on kuni 11 kW. Mikrotootmiseseade võib koosneda ka mitmest seadmest, mille koguvõimsus ei ületa eelpooltoodud suurusi, näiteks 5 kW ulatuses päikesepaneeli ja 6 kW elektrituulik. Eesti Elektritööstuse Liit.

Juhul kui mikrotootja definitsioon ajas muutub, tuleb üldplaneeringut ja mikrotootjaga seotud tingimusi täpsustada, et see oleks ajakohane ning vastaks omavalitsuse vajadustele.

TINGIMUSED SUURELE²⁴ PÄIKESEJAAMALE

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Ulatuslike päikeseelektrijaamade rajamine ei ole üldjuhul lubatud rohevõrgustiku aladel ja väärtuslikel põllumajandusmaadel. Põhjendatud vajaduse korral tuleb esitada täiendav analüüs, tuues põhjendused ning omavalitsuse soovi korral lisada väärtuste säilimise või leevendusmeetmete analüüs.
- Päikeseparkidel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel esitada visuaalse mõju analüüs.

5.2.9.3. Maasoojus

TINGIMUSED

- Maakütte rajamiseks on vaja esitada vastav eksperthinnang, mis peab sisaldama järgmist infot: planeeringualale sobiv süsteem, puuraukude sügavus, puuraukude vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, võimalikud ohud põhjaveele ning nende vältimise meetmed.
- Vertikaalkollektorite puhul, mille ulatus kavandatakse kuni joogiveena kasutatava Ordoviitsiumi-Kambriumi veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas.
- Maasoojussüsteemi soojuskandevedelikuna tuleb kasutada keskkonnaohutuid aineid, seda peab tõendama kasutatava soojuskandevedeliku ohutuskaardiga.
- Omavalitsusel on õigus keelduda maasoojuse puuraugule ehitusloa andmisest kui ei ole kindlust, et lahendusega on tagatud negatiivsete keskkonnamõjude puudumine.

5.2.10. Jäätmemajandus

ÜP ei määratle tegevusi, mis võiksid oluliselt suurendada piirkonna jäätmeteket või põhjustada muid jäätmekäitlusalaaseid probleeme. Kiili vallas kehtiv jäätmekava näeb ette vajadust piirkonda uute jäätmejaamade rajamiseks, ehitus-lammutusjäätmete üle andmise ja kohapeal käitlemise võimaluste suurendamiseks ning vähemalt ühe korduskasutuskeskuse rajamiseks elanikele sobivasse liikumispiirkonda.

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas.

TINGIMUSED

- Uue jäätmekäitluskoha asukohavalikul ning tegevuse kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi

²⁴ Suur päikeseelektrijaam on see, mis pole mikrotootmise jaam.

lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedi nõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.

- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmäärke.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.

6. Lisateemad

6.1. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal eelkõige Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute rajamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikus varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendamisel tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.
- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele ning sihtotstarbelisele kasutamisele.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

6.2. Radoon

Vastavalt kehtivale standardile tuleb lisaks kõrge radoonisisaldusega aladele tähelepanu pöörata ka normaalse radoonisisaldusega aladele, sest võib esineda olukord, kus radoonitase on tegelikult kõrge. Selline olukord võib avalduda normaalse ja kõrge taseme äärealadel.

TINGIMUSED

- Kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus radooni (R_n) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m³), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m³) aladel tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

6.3. Mära ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – Puhke maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone²⁵ -, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala²⁶.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

- Iga tootmisala ja -ettevõtte arenduse korral on vaja juhtumipõhiselt analüüsida ning kaaluda, kas ja milliseid häiringuid see võib põhjustada. Iga järgneva ettevõtte kavandamise käigus tuleb võtta arvesse lähipiirkonda varem kavandatud/rajatud ettevõtete keskkonnamõju, st hinnata, kas lisanduva tegevusega võib kaasneda koosmõju, mis võib osutuda oluliseks. Õhusaaste ja müra puhul peab arvestama mitmest allikast tuleneva võimaliku koosmõjuga.
- Kui tootmisalade väljaarendamise käigus (koosmõjus) esineb või võib tekkida müraprobleeme, siis tuleb läbi viia mürauuring ja võtta tarvitusele asjakohased meetmed.
- Tootmishoonete rajamisel ja ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb valida ventilatsiooniavade paigutus ja kõrgus selline, mis juhiks hoonest väljuva õhu ja kütmisest tulenevad gaasid välja võimalikult kaugel elamualast ning tagaks õhusaaste piir- ja sihtväärtused tootmisterritooriumi piiril.
- Tootmistegevus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratekitavatele aladele. Müratekitavad tegevused tuleb pigem teostada hoonetes sees. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse. Seejuures toimivad tootmis- ja ärihooned ise samuti müratõkestavate objektidena elamuala ja tootmisala vahel.
- Soovitav on teostada ehitustöid (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele.
- Mürarikaste objektide planeerimisel ja projekteerimisel tuleb teostada mürahinnang ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti on soovitatav mürahinnang teostada müratundlike objektide planeeringute osas juhtudel kui need kavandatakse mürarikka tootmisala või maantee lähialale. Tagada tuleb müranormidele vastavus elamualadel ja ühiskondlike hoonete aladel.

²⁵ Üldplaneeringus määratud maakasutuse järgi kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ühiskondliku hoone maa-ala hulka, mistõttu on ühiskondliku hoone maa-ala jaotatud kahe mürakategooria (II ja IV) vahel.

²⁶ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.

6.4. Vibratsioon

TINGIMUSED

- Uute mäeeraldiste kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule.
- Liiklusest tulenevate vibratsioonimõjude vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.

6.5. Ohtlikud ettevõtted

TINGIMUSED

- Olemasoleva ohtliku ettevõtte ohualasse uue elamuala kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel pöörata tähelepanu sellele, et suurõnnetuse juhtumisel on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuatsioon piirkonnast. Tagada tuleb lisanduvate elanike teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.
- Elamu ja sellega kaasnevate muude ehitiste planeerimisel tuleb arvestada võimalike lisanõuetega ning vajadusel juba kavandamise etapis rakendada täiendavaid meetmeid suurõnnetuse tagajärgede vähendamiseks tervisele ja varale.
- Uue ohtliku ettevõtte rajamisel või olemasoleva ohtliku ettevõtte mõjualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb juhendada õigusaktides sätestatud nõuetest.
- Ohtliku ettevõtte ohualasse tegevuse kavandamisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajooni, avalikus kasutuses oleva hoone ja ala, puhkeala ning võimaluse korral peamiste liikumisteede vahel.
- Ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei tohiks lubada uut elamurajooni, teatud tüüpi ühiskondlikku hoonet (tervishoiu- ja hoolekandenasutus, lastenasutus, haridusasutus) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusasutust, spordirajatist ning puhkeala. Samuti tuleks vältida ohtlike ettevõtete kavandamist asukohta, kus ohtliku käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eeltoodud aladele.
- Uue ohtliku ettevõtte või olemasoleva ohualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada mh kaitstavate loodusobjektide jm loodus- ning ehitatud keskkonna väärtustlike objektide tingimustega. Vajalik on tagada ohutu vahemaa ehitiste vahel või võtta kasutusele muud asjakohased meetmed, mis välistavad olulise negatiivse mõju avaldumise.
- Igapäevaselt tuleb tagada, et kõik olemasolevad ja tulevikus kavandatavad ohtlikud ettevõtted ei kujuta endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale.

6.6. Riigikaitselised objektid

Riigikaitselistest objektidest asub Kiili vallas osaliselt Männiku harjutusväli, mille tegevuste laiendamisplaanid²⁷ võivad suurendada Kiili vallas levivat mürataset.

²⁷ Männiku harjutusvälja arendusprogrammi info



TINGIMUSED

- Arvestades Männiku harjutusvälja ja linnaku tegevusega kaasnevaid kõrgemaid müratasemeid, tuleb vältida uuete elamualade ja teiste müratundlike objektide planeerimist Männiku harjutusväljakuga piirnevale alale. Juhul kui see tegevus on vältimatu, tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel Männiku harjutusvälja piiranguvööndisse hinnata harjutusväljaku poolt põhjustatavat häiringut ning näha ette leevendusmeetmed arendaja või kinnistu omaniku poolt.
- Riigikaitseliste ehitiste töövõimet võivad mõjutada üle 28 m kõrgused ehitised, mistahes kõrgusega tuulikud ja päikesepargid, mistõttu kõigi selliste objektide kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning koostatavad planeeringud, projektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud või ehitusteatised nendega kooskõlastada. Koostöös Kaitseministeeriumiga on soovitatav alustada võimalikult varases kavandamise etapis.

6.7. Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine

Harju maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Kiili valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu skaalas täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud.

Rohevõrgustik on peamine valdkond, kus üldplaneering on maakonnaplaneeringut põhjalikumalt täpsustanud. Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja koridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega.

Kokkuvõttes tagab rohevõrgustiku täpsustamine üldplaneeringuga selle suurema katvuse ning parema funktsionaalsuse.

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on üldplaneeringus tiheasustusalade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on erineva metoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud valla vajadustest lähtuvalt. Asustuse suunamisel on üldise põhimõttena olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev suunis – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada piirkondadesse, kuhu on tihendamist asjakohane ette näha.

7. Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks.
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine.
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste arendamine.
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

TÄIENDAVALD TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

8. Olulise keskkonnamõju seire

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi ja -analüüse ning vaatlusandmete töötlemist.

Keskkonnaseire eesmärgid on: keskkonda mõjutavate tegurite hindamine ja analüüsimine; meteoroloogiliste ja hüdroloogiliste tegurite ning nende muutuste jälgimine, hindamine ja prognoosimine; keskkonnaseisundi hindamine ja selle muutuste prognoosimine; taastuvate loodusvarade seisundi ja hulga määramine; abinõude rakendamist või täiendavat uurimist nõudvate keskkonnamuutuste väljaselgitamine; saasteainete kauglevi jälgimine ja rahvusvaheliste lepingute alusel võrdlusuuringute tegemine; keskkonnaseisundit iseloomustavate näitajate süsteemi arendamine ja täiendamine; lähteandmete saamine programmide, planeeringute ja arengukavade koostamiseks.

Looduskeskkonnale avaldavate mõjude selgitamiseks on vajalik jätkata valla territooriumile väljastatud keskkonnalubades sätestatud seireid ning riikliku keskkonnaseire programme.

Omavalitsuse poolt on oluline valla territooriumil teostatavate seireandmete koondamine ja nende võrdlemine varem kogutud andmetega. Samuti on soovitatav omavalitsuse poolt hinnata valla elanike rahulolu elukeskkonnaga. Vastavalt vajadusele viia läbi küsitlusi ja uuringuid, et teada saada elanike arvamust ja eelistusi valla arengu suhtes ning jälgida elanike juurde- või äravoolu vallast. Küsitluste osas oleks võrreldavuse huvides oluline kindel intervall ning samalaadse metoodika kasutamine.

Valla ÜP elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv DP-de menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- ÜP-d muutvate DP-de osakaal;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine. Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel tuleks kaaluda korra kehtestamist, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.

Lisaks sellele on ÜP realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;
- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;



- teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

9. Mõisted

Abihoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

Asustusstruktuur on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

Avalik ruum on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealune pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Inimmõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Keskkonnahäiring²⁸ (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Krundi täisehitusprotsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva

²⁸ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

Liigniiske ala - liigniiske pinnasega ala, mille hoonestamine eeldab ebamõistlikke kuivendustöid.

Oluline ruumiline mõju²⁹ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Pendelliiklus – regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

Planeeringulahendus on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

Põhihoone on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav roheline võrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

Terviktee - terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

Tugiala (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

Tundlikud alad – alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

Tuulepark³⁰ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Väiketuulik³¹ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

Õueala – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

Ökosüsteemi moodustavad samal territooriumil elavad ja omavahel toitumissuhetes olevad elusorganismid ning neid ümbritsev eluta keskkond, mis moodustab ühtselt toimiva isereguleeruva terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms.

Ökosüsteemiteenust ehk looduse hüve on käsitletud kui inimesele kasu toovat teenust. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaalistest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks,

²⁹ Definitsioon tugineb PlanS-ile.

³⁰ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

³¹ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>



mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, rekreatiivsete võimaluste ja ülejutuste eest kaitse pakkumine jm.

Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.