

Töö number
Tellija

2019-0018

Kiili Vallavalitsus

Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401 Harjumaa

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

Registrikood: 75020983

www.kiilivald.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

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

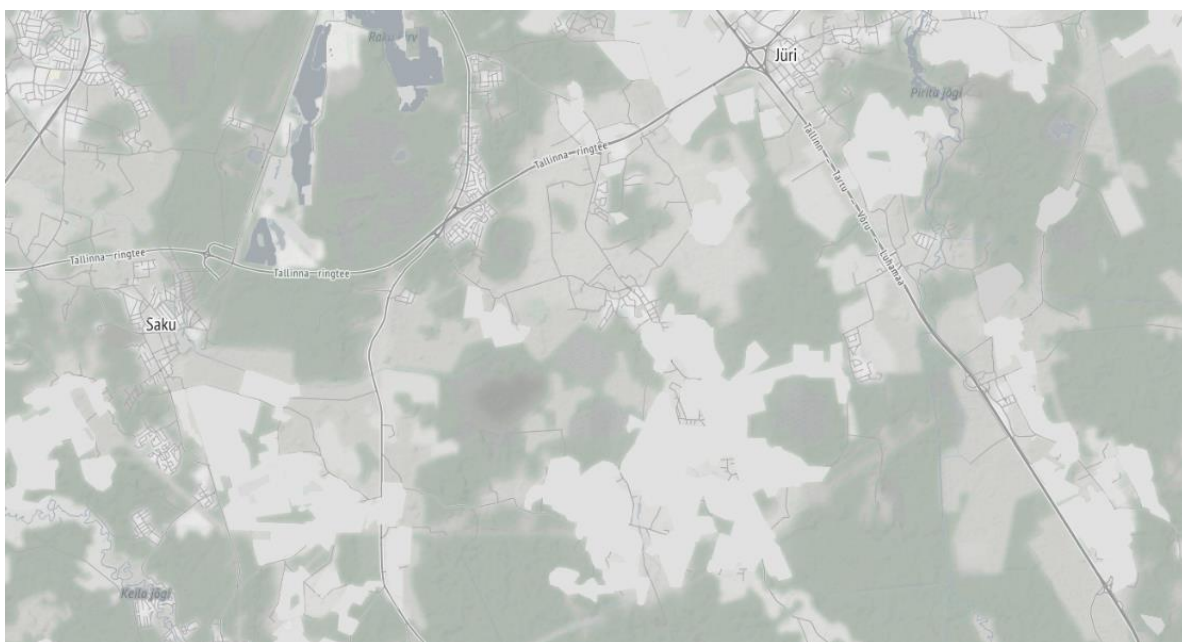
Registrikood: 11255795

www.skpk.ee

Kuupäev

20.12.2019

ALUSANALÜÜS Kiili valla üldplaneeringule



Kaart: © Stamen Design, OpenStreetMapi kaastöölised

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. ASEND	4
2. RAHVASTIK	6
3. ASUSTUS	13
4. EHITUSTEGEVUS JA MAAKASUTUS	17
5. SOTSIAALNE JA KULTUURILINE KESKKOND	22
6. ETTEVÕTLUSKESKKOND	25

Sissejuhatus

Kiili valla üldplaneeringu alusanalüüs koondab endas materjale ja infot üldplaneeringu koostamiseks.

Siia on koondatud viimase ca 10 statistilist infot, alusandmeid ja seni kaardistatud trende. Alusinfo põhjal on analüüsitud võimalikke perspektiivseid arengutrendide suundumusi. Millised tegurid on Kiili valla möödunud aastate arengutes ilmnenuid ning millised võimalused tulevikku loovad?

Materjal on lähtekohaks üldplaneeringu lahendusvariantide kaalutlusotsuste tegemisel.

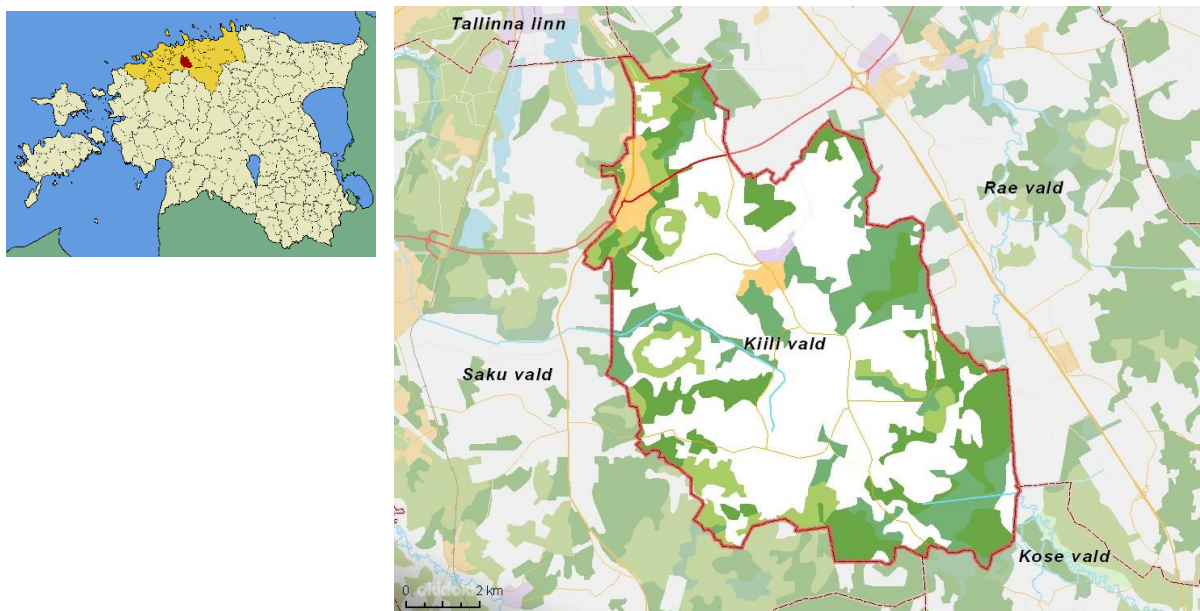
Alusanalüüs on koostatud seisuga detsember 2019. Üldplaneeringu koostamise käigus seda teavet edaspidi ei uuendata.

Materjal on pigem analüüsiva iseloomuga ning vaatleb trende.

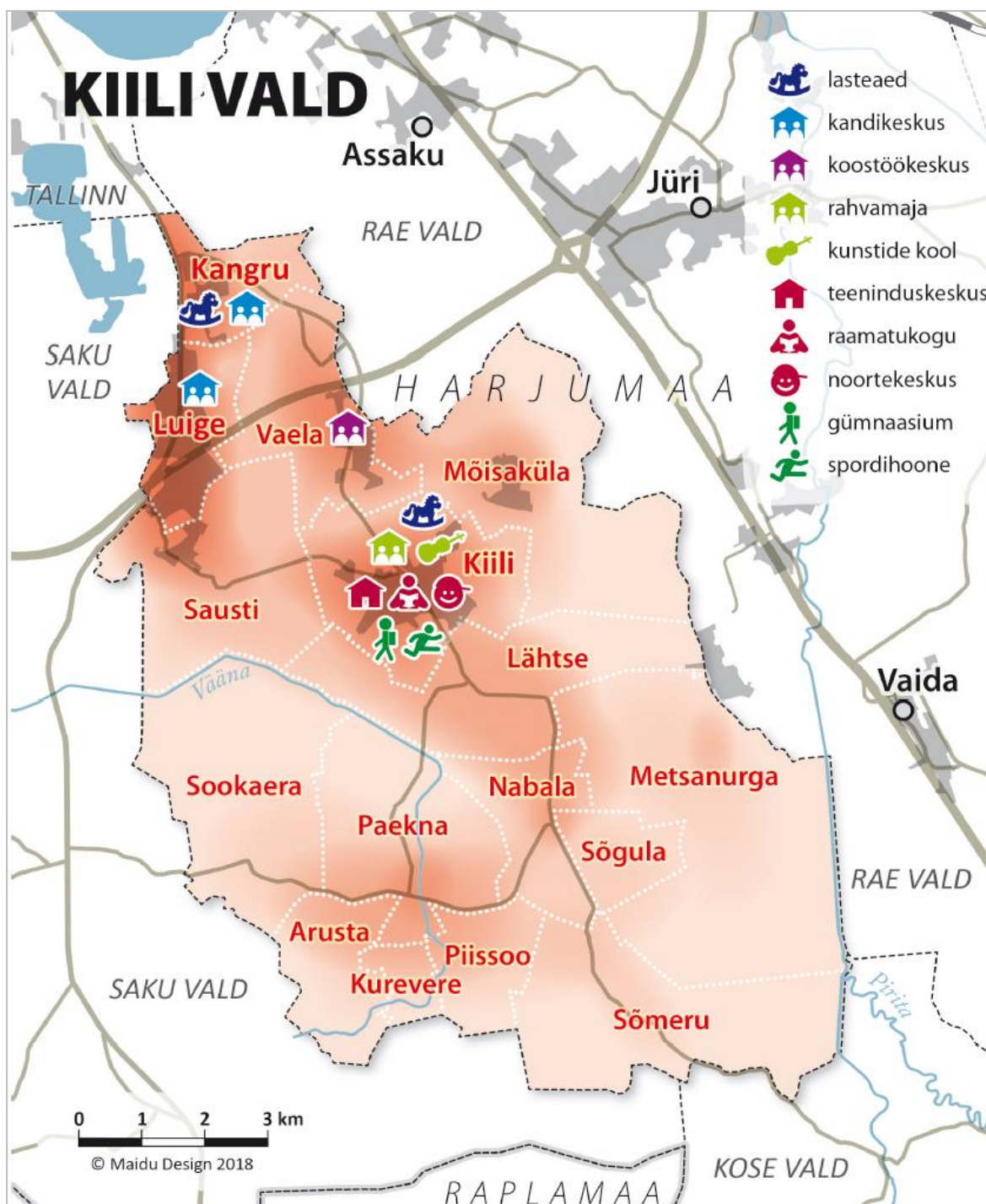
1. Asend

Kiili vald asub Harjumaal, Põhja-Eestis, Tallinna linna vahetus naabruses. Valda läbib olulise magistraalina Tallinna ringtee E265 ja tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi. Nimetatud magistraalteed on peamised ühendused Tallinnaga ja teiste naaberomavalitsustega, milleks on Saku, Rae ja Kose vallad. Valla keskusest Kiilist jääb Tallinna kesklinn ca 20km kaugusele, Rae valla keskuse Jürini on 10km ja Sakuni on 16km.

Praegune Kiili vald paikneb kunagiste Kurna, Nabala, Sausti ja Tuhala mõisa maadel. Haldusreformi käigus valla piirid ei muutunud. Kiili vallas on 1 alev, 2 alevikku ja 13 küla. Tegemist on kompaktsel omavalitsusega pindalaga ca 100 ruutkilomeetrit ja elanike arvuga 5403 (Statistikaameti andmed seisuga 01.01.2019). Kiili vald on võrreldes naabervaldadega väikseim nii elanike arvu kui territooriumi poolest. Perioodil 2000 kuni 2017 oli Kiili vald Viimsi valla järel teise kõige kiiremini kasvava elanike arvuga omavalitsus Harjumaal.



Joonis 1. Kiili valla asend. Allikas: Wikipedia, 2019.



Joonis 2. Kiili valla asustusüksused. Allikas: Kiili valla arengukava 2030

2. Rahvastik

Statistikaameti andmetel elas 01.01.2019 Kiili vallas 5403 inimest, nendest u 63% elab valla kolmes suurimas asustusüksuses – Kiili alevis 1584 inimest, Luige alevikus 1215 inimest ja Kangru alevikus 653 inimest. Sellest nähtub, et üle poole elanikkonnast elab kompaktselt valla põhjaosas Tallinna linna vahetus läheduses, linnaga ühendavate magistraalteede ääres.

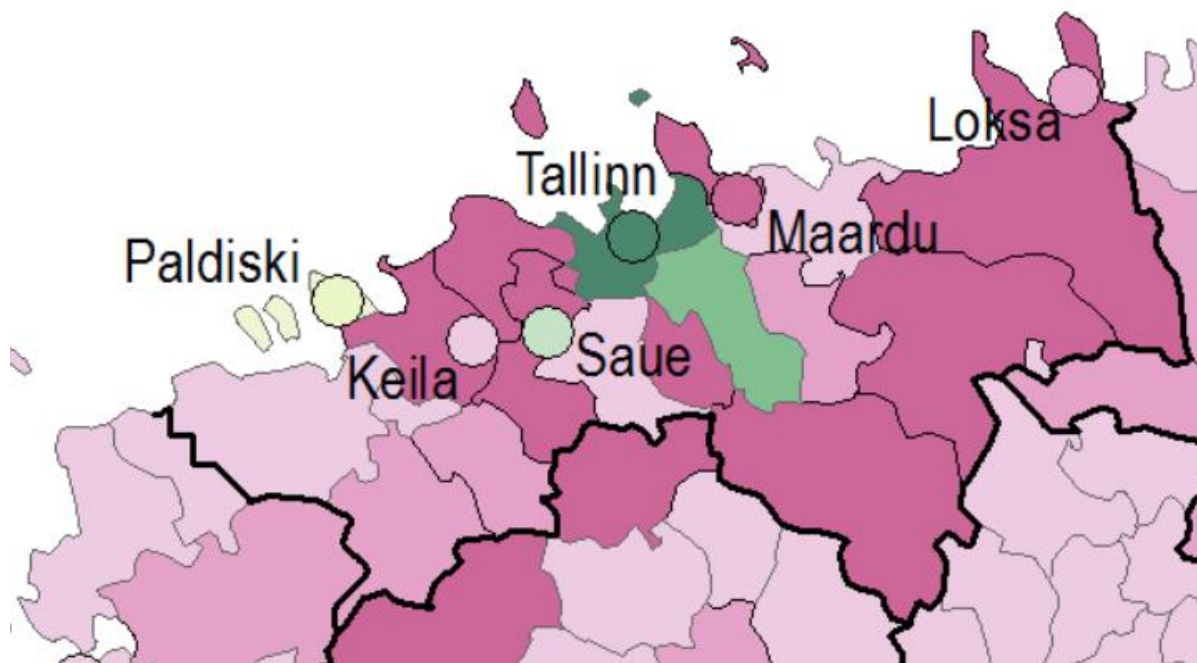
Väga suur osa elanikest (Valla arengukava andmetel ca 65%) käib päevasel ajal tööl Tallinnas. Samamoodi tarbitakse peamiselt pealinnas kaupu ja teenuseid.

Perioodil 2000 – 2017 kasvas Kiili valla elanike arv 273% ja viimasel neljal aastal tõusis 763 inimese võrra peamiselt sisse- ja väljarände arvelt. Tööealiste arv kasvab proportsionaalselt elanikkonnaga. Elussünde registreeritakse stabiilselt igal aastal vähemalt 2 korda rohkem, kui surmasid. Ülalpeetavate määr püsib stabiilne ca 54 juures, aeglaselt tõusva trendiga.

Valdav osa valla elanikkonnast on eestlased.

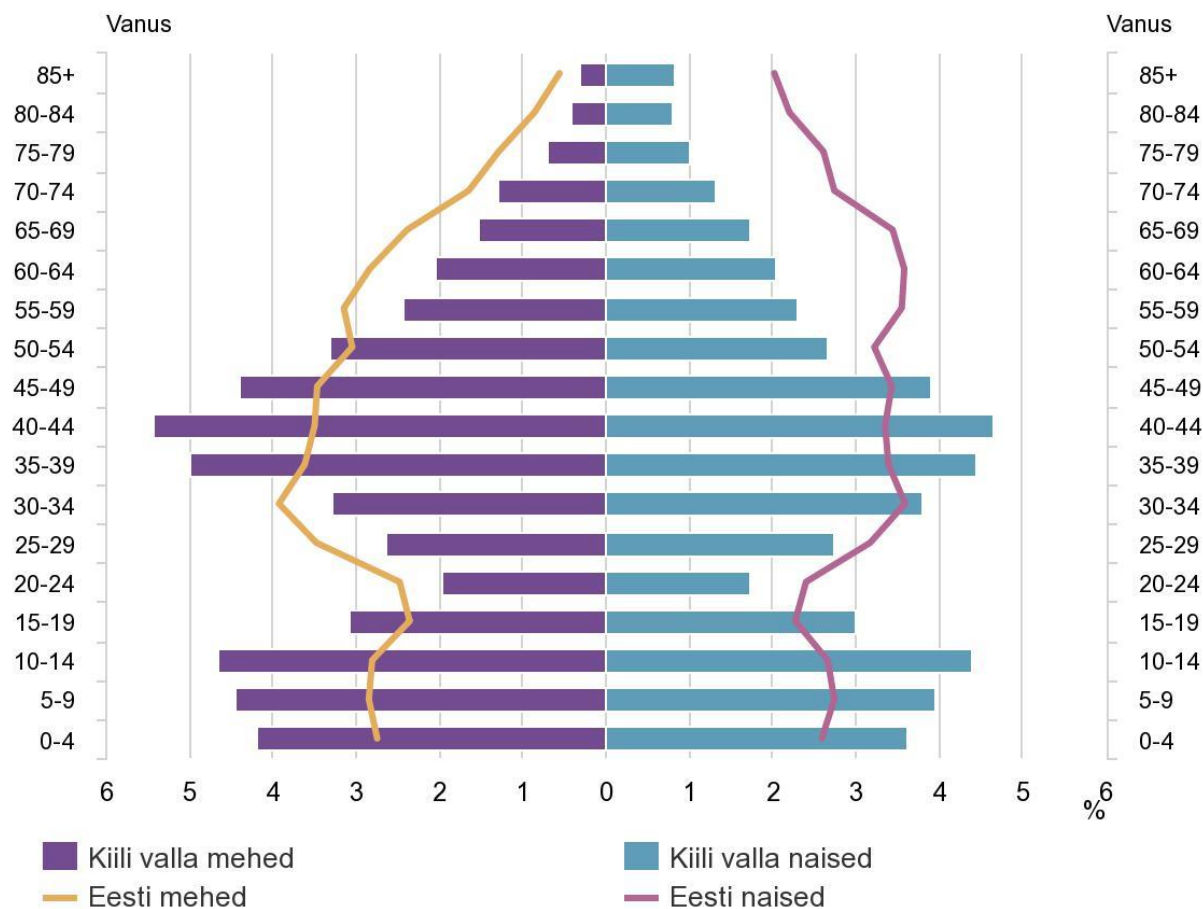


Joonis 3. Valla põhjaosa ja kolm suurimat asustusüksust: Kiili alev, Kangru ja Luige alevikud. Allikas: Kiili valla kaardirakendus 2019.



Joonis 4. Öö- ja päevarahvastiku muutus Harjumaa omavalitsustes. Kiili vald jääb kategooriasse, kus päeval on elanikke üle tuhande võrra vähem. Allikas: Statistikaamet, 22.02.2018

Kiili valla rahvastikupüramiid, 1. jaanuar 2019



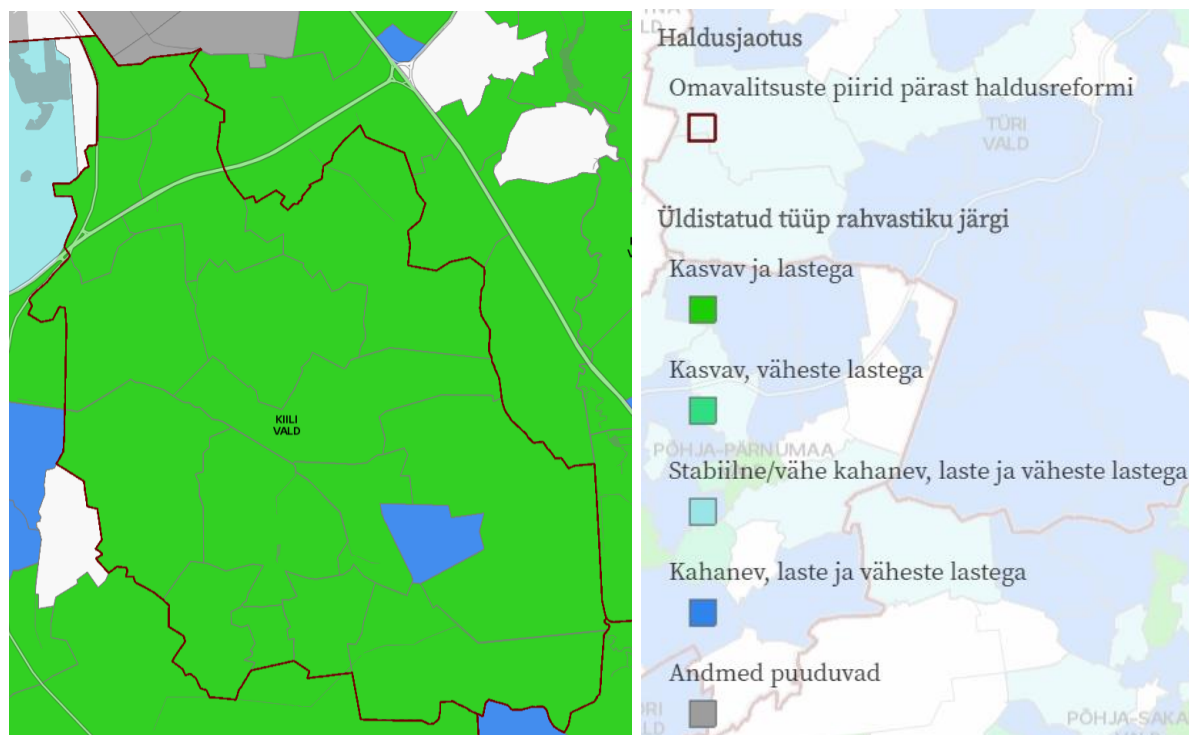
Allikas: Statistikaamet

Joonis 2. Rahvastikupüramiid. Allikas: Statistikaamet, 01.01.2019.

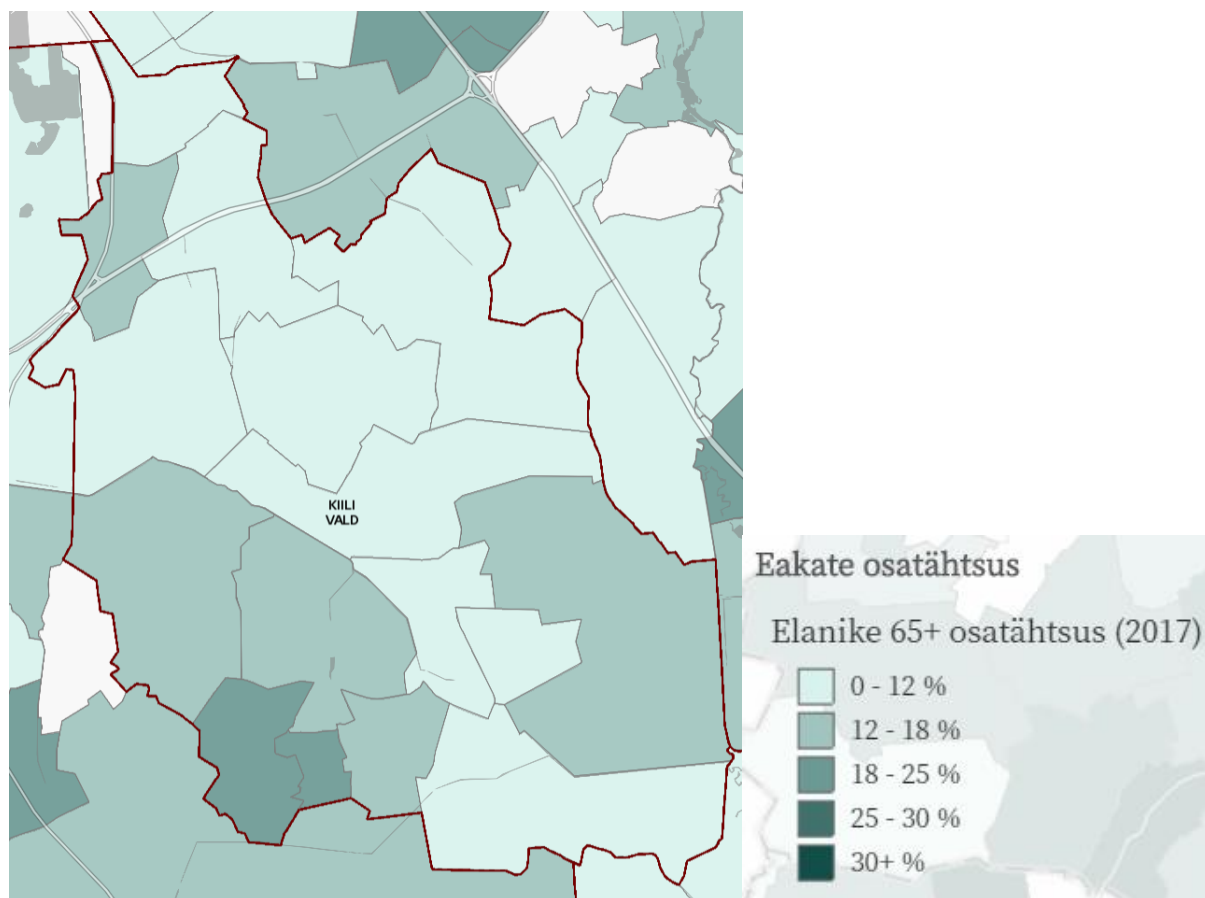
Rahvastikupüramiid annab infot, milline on tõenäoline rahvastiku soolis-vanuseline struktuur ning üldine foon lähiaastakümnetel.

Väikeasulate uuringu info¹ põhjal kuulub kogu Kiili vald „kasvav ja lastega“ üldistatud asustusüksuse tüübi alla. Erandiks on kahanev ja väheste lastega Sõgula küla. Nagu on korduvalt välja toodud, on tegemist kasvava elanikkonnaga omavalitsusega. Kuna Kiili vald kuulub selgelt Tallinna toimepiirkonda (üleriigiline planeering Eesti 2030+) ja on seega väga elujõuline omavalitsus, on põhjendatud oodata elanikkonna edasist kasvu, kuigi kasvu tempo tõenäoliselt langeb. Eakate osatähtsus on vallas madal, kuid tõuseb ja tõenäoliselt 15-20 aasta pärast peab omavalitsus hakkama suuremat tähelepanu pöörama hooldeteenustele ja keskkonna ligipääsetavusele, kuid see on üleriigiline ja üle-Euroopaline trend.

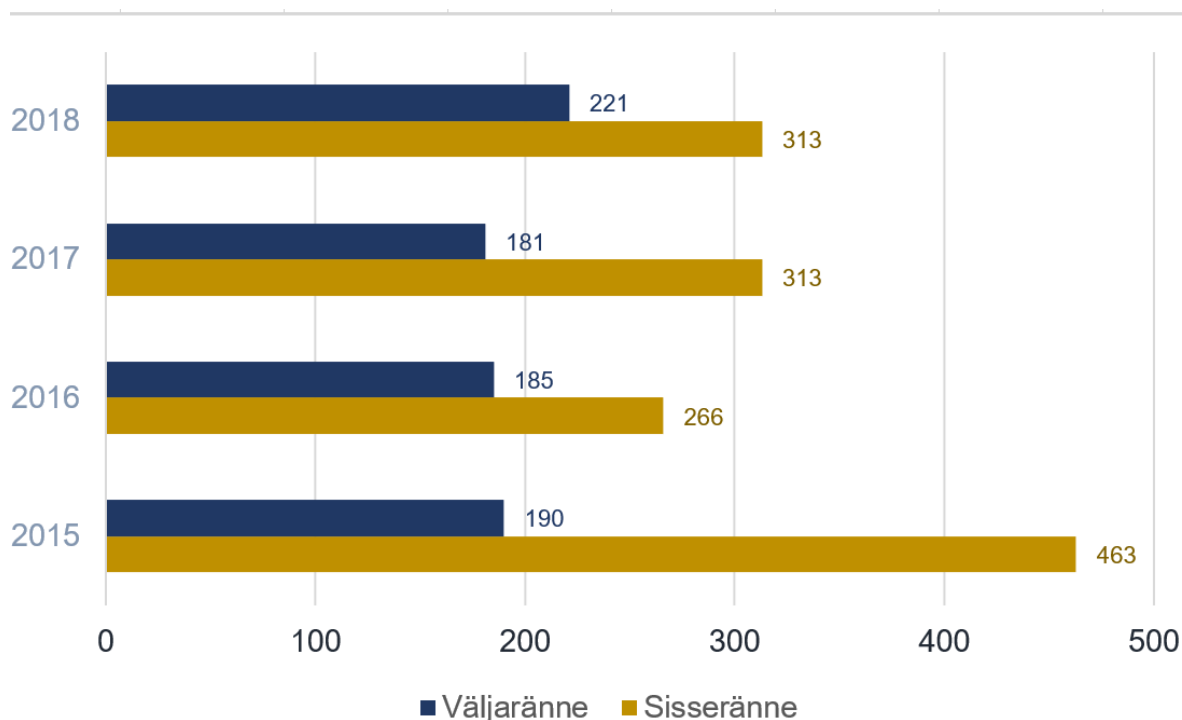
¹ Eesti väikeasulate uuring. Koostaja Hendrikson&Ko ja Tallinna Ülikool, tellija Rahandusministeerium, 2019.



Joonis 3. Kiili valla üldistatud tüüp rahvastiku järgi. Ainus kahanev asustusüksus on Sõgula küla. Allikas: Eesti väikeasulate uuring, 2019. Info allikas: Statistikaamet, 2019.



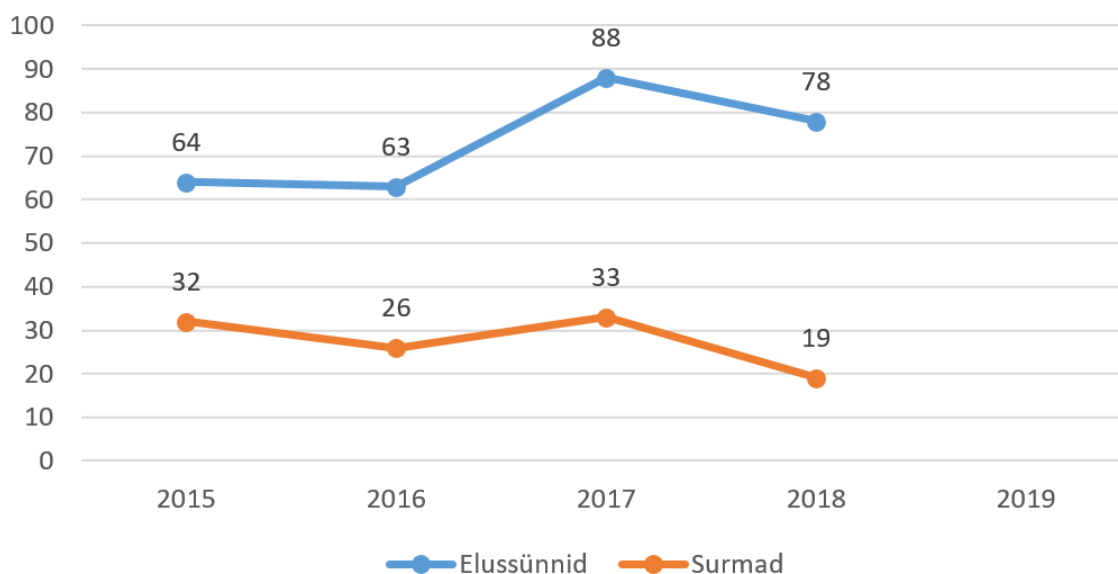
Joonis 4. Kiili valla eakate osatähtsus. Allikas: Eesti väikeasulate uuring, 2019. Info allikas: Statistikaamet, 2019.



Joonis 8. Sisse- ja väljaränne Kiili vallas aastatel 2015-2018. Allikas: Statistikaamet.

Vastavalt Statistikaameti andmetele² on Kiili valla väljaränne 2015-2018 aastatel olnud keskmiselt 194 inimest aastas ja ebaühtlase mustri tõttu ei saa rääkida trendidest. Sisseränne on kogu vaatlusperioodil tugevalt ületanud väljarännet. Sisserände keskmine on neil aastatel olnud 339 inimest aastas, kuid viimasel kolmel aastal on see näitaja olnud 8...22% madalam keskmisest. Graafikus on järsk sisserände langus 2015. ja 2016. aasta vahel. Oluliseks võib rändesaldo graafiku põhjal pidada asjaolu, et rändesaldo on igal aastal positiivne ja valla elanikkond suureneb suures osas tööealiste inimeste arvelt.

Sündide ja surmade arv



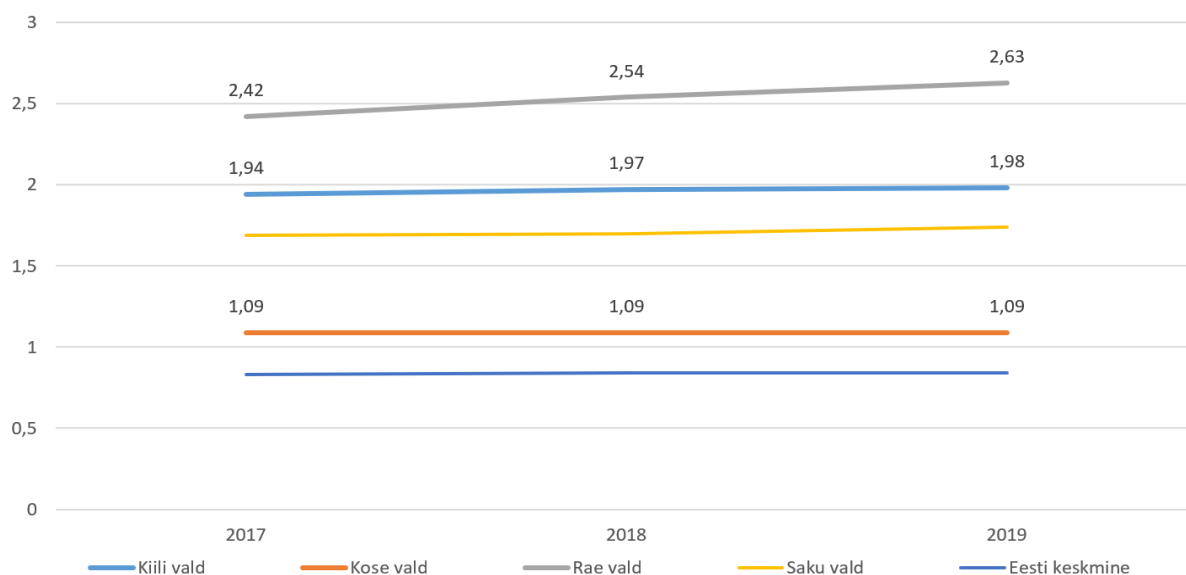
Joonis 9. Loomulik iive Kiili vallas aastatel 2015-2018. Allikas: Statistikaamet.

² Statistikaameti piirkondlik portaal. Kiili vald, külastatud 02.12.2019

Ühtlasi on positiivne ka elanikkonna loomulik iive, kuid selle mõju elanike arvule rändesaldo kõrval on väike.

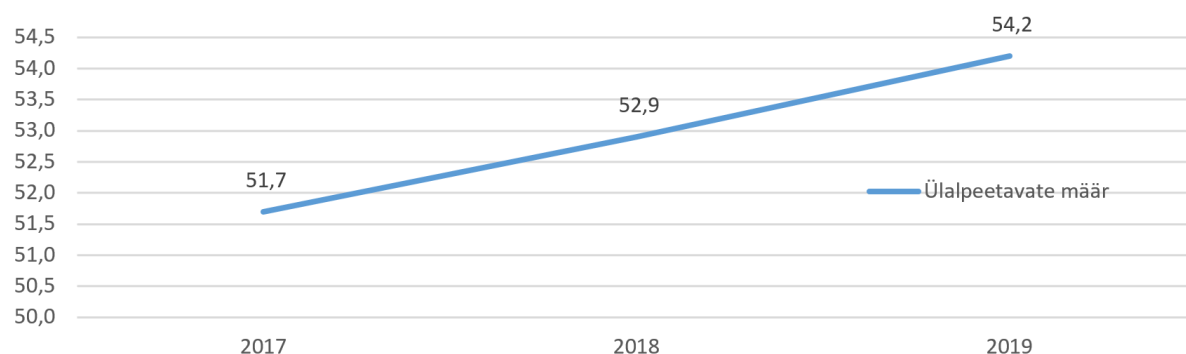
Tallinna toimepiirkonna omavalitsusele omaselt on Kiili vallas Eesti keskmisest oluliselt kõrgem töötururindeindeks³, mis näitab, et vald on konkurentsivõimeline tööealise elanikkonna elupaigana. Selle näitaja poolest jääb vald kogu Eestis alla vaid Rae vallale, kus lisaks on ka indeksi kasvu dünaamika kiirem. Kiili vallas püsib indeks pigem stabiilsena ca 2,0 juures.

Ülalpeetavate määr Kiili vallas on olnud tõusva trendiga perioodil 2017...2019. Enne 2017. aastat andmed puuduvad. Ülalpeetavate arvu kasvu näol on tegu üleriigilise rahvastiku vananemise probleemiga, kuid Kiili vallas on see kasv mõõdukas ja seda kompenseerib suhteliselt kõrge töötururindeindeks.



Joonis 10. Kiili valla ja naaberomavalitsuste demograafilise töötururindeindeksi võrdus Eesti keskmise näitajaga. Allikas: Statistikaamet, info seisuga 07.08.2019.

Ülalpeetavate määr



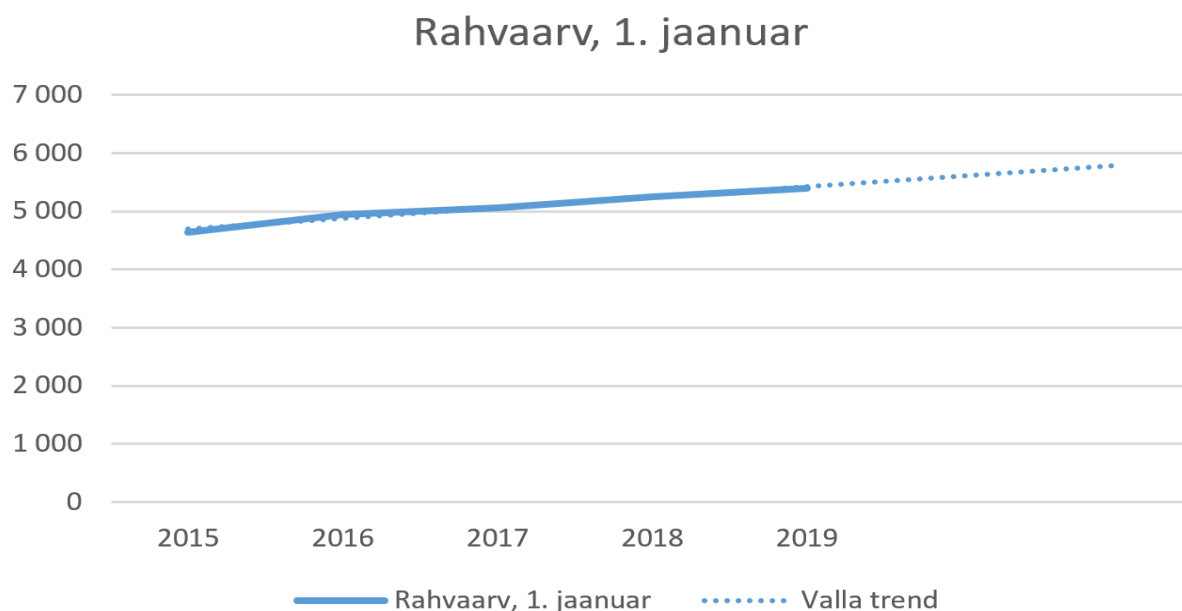
Joonis 11. Kiili valla ülalpeetavate määr. Allikas: Statistikaamet, info seisuga 03.12.2019.

³ Demograafiline töötururindeindeks – eelseisval kümnendil tööturule sisenevate noorte (5–14-aastased) ja sealt vanuse tõttu väljalangevate inimeste (55–64-aastased) suhe. Kui indeks on ühest suurem, siseneb järgmisel kümnendil tööturule rohkem inimesi, kui sealt vanaduse tõttu potentsiaalselt välja langeb.

Rahvastikuprognosis

Statistikaameti üldise rahvastikuprognosis⁴ kohaselt väheneb seniste trendide jätkumisel Eesti rahvaarv järgmise ligi 15 aasta jooksul negatiivse loomuliku iibe ja välisrände saldo tõttu. Seniste rahvastikusuundumuste jätkumisel väheneb kogu Eesti rahvastik keskmiselt 0,4% võrra aastas.

Võrreldes riigi üldise olukorraga on Kiili vald soodsas positsioonis, kuna positiivsed iibe ja rändesaldo on taganud rahvastiku kasvu keskmiselt 4% aastas perioodil 2015...2019. Kasvutempo on siiski keskmiselt aeglustamas. Tulenevalt rahvastikupüramiidi eripäradest on valla arengukavas juhitud tähelepanu asjaolule, et lähema kümne aasta perspektiivis on sündimuse langus paratamatu, kuna sünnitusealised rahvastikugrupid, mis on hetkel 20–30-aastased on vallas ca kaks korda väiksemad kui 30...49 aastaste naiste grupp. Sündimuse languse võimaliku leevendajana nähakse sünnitusealiste eagruppide sisserrände kasvu, kuid pigem tuleb arvestada realistliku olukorraga, kus järgneval kümnendil rahvastiku arvu kasv aeglustub või peatub ja keskpikas perspektiivis peab rohkem tähelepanu pöörama pigem sotsiaalhoolekandeteenuste arendamisele.



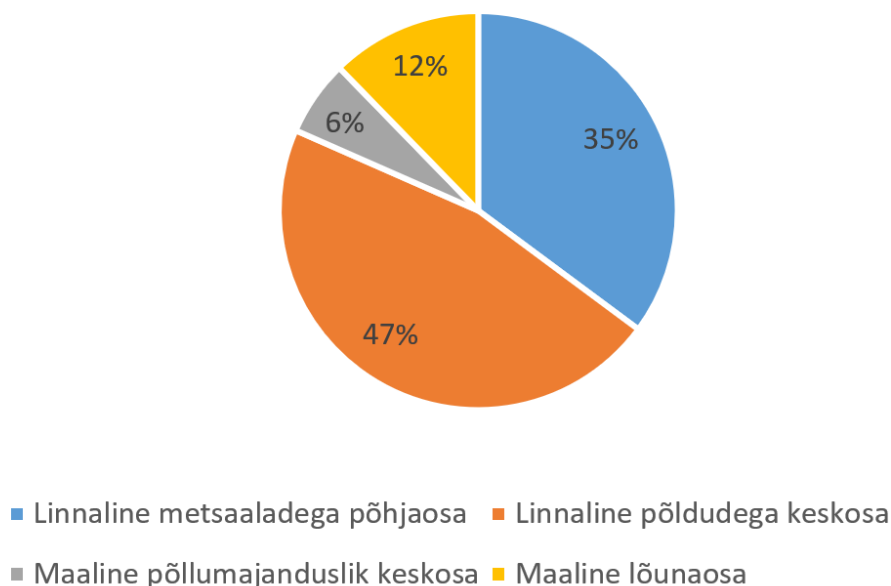
Joonis 12. Kiili valla rahvaarvu muutus ja trend aastatel 2015–2019. Allikas: Statistikaamet, 2019.

⁴ Statistikaameti rahvastikuprognosis aastani 2040. Vaadatud 9.05.2019.

3. Asustus

Kiili vallas on üks alev, kaks alevikku ja 13 küla. Asustusmuster⁵ näitab, suurimad asustusüksused – Kiili alev, Kangru ja Luige alevikud – on võrdlemisi suure asustustihedusega. Suurima kasvuga asustusüksus on Vaela küla, kus rahvaarvu kasv perioodil 2013...2018 aastate oli 43,15%. Kompaktsetes asustusüksustes ehk alevites ja alevikes elab kokku ca 64% valla elanikest ja valla territoorium väljaspool nimetatud asustusüksi on asustatud väga hõredalt. Valla arengukava eristab vallas asustusiseloому järgi 4 piirkonda: linnaline metsaaladega põhjaosa (Kangru ja Luige), linnaline põldudega keskosa (Kiili, Vaela ja Lähtse), maaline põllumajanduslik keskosa (Sausti ja Mõisaküla) ning maaline põldude, rabade ja metsadega lõunaosa (ülejäanud külad). Graafiliselt väljendatuna jaotub elanikkond protsentuaalselt nende vahel järgmiselt:

Elanikkonna jaotus asustuse iseloому järgi



Joonis 13. Elanikkonna jaotus asustuse iseloому järgi. Allikas: Kiili valla arengukava 2030

Asustuse arengusuunad

Kiili vallas on keskmisest kõrgem kinnisvaraarenduse surve Vaela külas ja Kiili alevis. Kiili valla arengukavas on välja toodud, et kõikide arengukava kinnitamise hetkel töös olevate detailplaneeringute realiseerumisel lisandub valda kuni 4880 inimest, mis teeb kasvutempoks 443 inimest igal aastal kuni aastani 2030. See on ca 3 korda kiirem kasv, kui praegune kasvutempo, ja tegemist oleks selgelt vallale üle jõu käiva elanikkonna juurdevooluga⁵. Kuid arvestades asjaoluga, et elanikkonna kasv on tegelikult aeglustamas ja seetõttu on vähenemas ka nõudlus uute eluruumide järele, ei ole põhjendatud oodata planeeringute realiseerumist täies mahus. Kiili valla ruumilise arengu seisukohast on oluline, millised planeeringud realiseeruvad ja millistes asukohtades. Kuna senise elanikkonna juurdevoolu taga oli suures osas kolimine eesmärgiga elada rahulikumas elukeskkonnas, siis võib eeldada, et selle trendi jätkumisel püsivad kauem atraktiivsena hajaasustuse arendused peamistest kompaktsetest asustusüksustest väljaspool, näiteks Vaela külas. Samas on tarbijate harjumused muutumas ja järjest rohkem väärtustatakse kohaliku tasandi teenuste kasutamist lokaalselt ja vastavalt nende teenuste teeninduspiirkonnas elamist, mis

⁵ Kiili valla arengukava 2030 (kinnitatud Kiili Vallavolikogu 18.09.2019 määrusega nr11), lk9

võimaldab keskkonnasäästlikumat eluviisi. Seoses sellega tuleks elamuarendus põhiliselt suunata väljakujunenud kompaktse asustusega piirkondadesse. Seda toetab kaks argumenti.

Esiteks aitab see vähendada taristu mahajäämuse riski, kuna elanike suurem tihedus võimaldab taristuobjektide efektiivsemat kasutamist vähemates asukohtades.

Teiseks toetab selline arendustegevus väljakujunenud kohaliku tasandi keskuste tugevdamist, kuna suureneb väikeäriride kliendibaas. Mida rohkem erinevaid teenuseid ja kaupu on võimalik tarbida tingliku jalutuskäigu raadiuses, seda rohkem inimesi otsustab kohaliku tarbimise kasuks. Läbi selle kasvab ka avaliku ruumi kasutajate arv ja mõnevõrra väheneb ka liikluskoormuse kasv Kiili valla ja Tallinna linna vahel ning Tallinna ringteel. See õigustab tulevikus suuremaid investeeringuid avalikku ruumi ja aitab oluliselt kaasa valla füüsilise ruumi visuaalse kvaliteedi paranemisele.

Kangru-Luige-Kiili-Vaela piirkond

Kiili valla asustumustri areng näitab asustustiheduse kasvu Viljandi maantee ääres (Kangru-Luige linnaline metsaaladega põhjaosa) ning Tallinna ringtee, Sausti tee ja Vaela teega piiratud alal, sh Kiili alevis. Tegemist on kompaktse asustuse piirkonnaga, kus on kolm kohaliku tasandi keskust: Kangru alevik, Luige alevik ja Kiili alev. Keskuste tugevdamiseks tuleks edasine arendustegevus suunata olemasolevate kompaktsete keskuste ehk nn tuumasumite vahetusse lähedusse. Vaiphoonestuse laadset asustuse valgumist põllumaastikele Vaela küla piirkonnas tuleb edaspidi pigem piirata. Tuumasumite iseloom on kirjeldataval alal erinev.

Suurim tuumasum on Kiili alev, mis on valla keskus ja suurima elanikkonnaga asustusüksus. Selle elanikkonna kasv on perioodil 2013...2018 olnud protsentuaalselt praktiliselt võrdne kogu valla näitajaga, kuid aktiivse arendustegevuse paikadeks olnud Kangrule, Luigele ja Vaelale jäi see kasv alla mitmekordselt. Kiili alev on samas valla ainus linnaliku ruumiga kohalik keskus ja selline identiteet peab ka edaspidi säilima. Alevi üheks ruumiliseks probleemiks on selge keskuse puudumine. Ka Kiili Maxima supermarket kui olulise objekti asukoht alevi piiril ringtee ääres ei mõju alevi identiteedile hästi, kuna eeldab pigem autoga külastamist. Nende kahe probleemi leevendamiseks tuleb kaaluda alevis keskuse maa funktsiooni määramist ja kvaliteetse avaliku ruumiga keskuse rajamist mõne olulise avalikke teenuseid pakkuva hoone läheduses (see hoone võib rahaliste vahendite olemasolul samuti olla uus). Selliseks arenduseks sobivad funktsionaalselt nt Kiili Vallavalituse või Rahvamaja juures olevad munitsipaalomandis kinnistud. Keskuse identiteedi tugevdamisel parimat tulemust annaks nt keskväljaku rajamine Vallavalituse hoone ette ja väiksema avaliku väljaku rajamine Rahvamaja juurde ning nendevahelise Nabala tee lõigu käsitlemine alevi peatänavana, esitades kõrgendatud nõudeid nii tänava kujundusele (sh pinnakatted, väikevormid, haljastus ja valgustus) kui ka tänaväärsete hoonete arhitektuurile (nõuded rakenduksid olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel). Perspektiivis oleks võimalik peatänavala ala pikendamine koolini. Kiili alevis tuleb edasiste arenduste osas eelistada väikeste korterelamute arendusi, kusjuures Kiili alevi piires võiks nõutav koormusindeks jääda vahemikku 300...400. Nii alevi siseste kui lähiümbruse arenduste puhul tuleb vältida tupiktänavate tekkimist ja edaspidi pöörata suuremat tähelepanu sidusa tänavavõrgu, sh kergliiklusteede võrgu, tekkimisele erinevate arenduste vahel ja alevi keskuse suunas.



Joonis 14. Kiili alevi keskuse võimalikud arendusalad ja perspektiivne peatänav koos võimaliku jätkuga.

Luige alevik koosneb kahest suurest osast Tallinna ringteest põhjas ja lõunas. Tallinna ringtee on väga oluline ruumiline barjäär ja seoses sellega on tegemist sisuliselt kahe eraldiseisva asustussüsteemiga. Alevik on asustatud valla kontekstis väga tihedalt ja selline asustumudel omab omaette ruumilist väärtust kuid samas ei paku ka võimalusi kasvuks, ning seoses sellega on Luige aleviku elanikkonna kasv on küll edastanud Kiili alevi oma, kuid jäänud tagasihoidlikuks võrreldes nt Kangru aleviku, Vaela ja Lähtse küladega. Alevik on geograafiliselt üsna rangelt piiratud looduslike ja tehnilike barjääridega, nagu Männiku raba (ja harjutusväli), Vaela raba, Viljandi mnt ja Tallinna ringtee. Laienemisvõimalusi pakub idasuund, kuid tõenäoliselt oleks see vastuolus aleviku väljakujunenud ruumilise struktuuriga ja oleks ka konfliktis rohevõrgustiku koridoride ja tuumaladega. Arvestades, et Tallinna ringtee põhjaküljel arenevad tõenäoliselt Vaela külast lääne suunas ulatuslikud äri ja tootmisalad, on mõistlik Luige aleviku asustatud osa piirata idas Tammetalu tänava äärsete kinnistutega ja uusi elamualasid alevikust itta mitte kavandada, jättes haljaspuhviks maad elamuala ja asustussüsteemi piiri vahel. Kasvupotentsiaali pakub aleviku põhjaosa puhkemetsast põhjas, kus perspektiivset arendust võivad teenindada pikendatavad Lehola ja Tulbi tänavad ning Kangru aleviku territooriumile jääv Tamme-Kangru tee. Selles piirkonnas on tõenäoliselt vältimatu Luige ja Kangru alevike kokkukasvamise, mille juures on oluline jälgida tänavaõrgu sidusust. Luigele

kavandatavate arenduste puhul on oluline säilitada alevikule omast ruumistruktuuri, mille olulised komponendid on kinnistu suurus, lahtine hoonestusviis, hoone tüüp (valdavalt eramud, võib lubada ja maksimaalselt kahe korteriga elamuid), tänavajoone jälgimine. Tupiktänavate kavandamine peab olema välistatud ja tänavate struktuur igas konkreetses arenduses peab võimaldama ühendamist olemasoleva ja perspektiivse ümbrusega.

Ka Luigel puudub selge keskus. Võib öelda, et Luige näituseväljak on üks tähtsamaid avalikke objekte alevikus, kuid selle kasutus on episoodiline ja territoorium on eraomandis. Aleviku keskuse identiteedi loomiseks võib kaaluda näituseväljakust põhjas asuva Susi kinnistu (riigiomand) taotlemist munitsipaalomandisse eesmärgiga rajada mõni keskuse ankurobjekt, nagu külamaja, pood, noortekeskus vms. Objekt võib olla integreeritud nt bussijaamaga, mis teenindaks ka näitusi nende toimumise ajal.

Kangru alevik erineb Luige alevikust olulisel määral selle tõttu, et kui Luige on nn „teeäärne alevik“, mis kulgeb paralleelselt olulise transiitmagistraliga ja keskust on seal määrata keeruline, siis Kangru on kompaktse struktuuriga ja suures osas Viljandi maanteest eemal ning omab potentsiaali sisemise keskuse tekkeks. Arvestades, et tulevikus võib tõenäoliselt vaadelda Luige põhjaosa ja Kangru alevikku sisuliselt ühe asustusüksusena, on aktuaalne Kangrus kohaliku keskuse arendamine, mille teeninduspiirkonnas on ka suurem osa Luige alevikust. Selleks kaaluda keskuse maa otstarve määramist alevikusisesele struktuurile, mis on moodustatud Kangru aleviku pargist, sellest läänes olevast eraomandis ühiskondlike ehitistee kinnistust ja pargist lõunas olevast munitsipaalomandist tootmistaast ja eraomandis tootmistaadest. Olemasolev tootmine võib seal edasi tegutseda, kuid uue tootmise tekkimine Kangru aleviku südamesse ei peaks olema soositav. Keskuse maale tuleb eelistada avalike või rekreatiivsete funktsioonidega objekte ja asutusi. Sellise keskuse realiseerumise puhul on oluline planeerida Luige ja Kangru vahele alternatiivne ühendustee Viljandi maanteega paralleelselt. See looks uue nn rahulikuma iseloomuga sisetänavatega keskusalala, mis on eemal maanteest.

Vaela, Lähtse jm piirkonnad

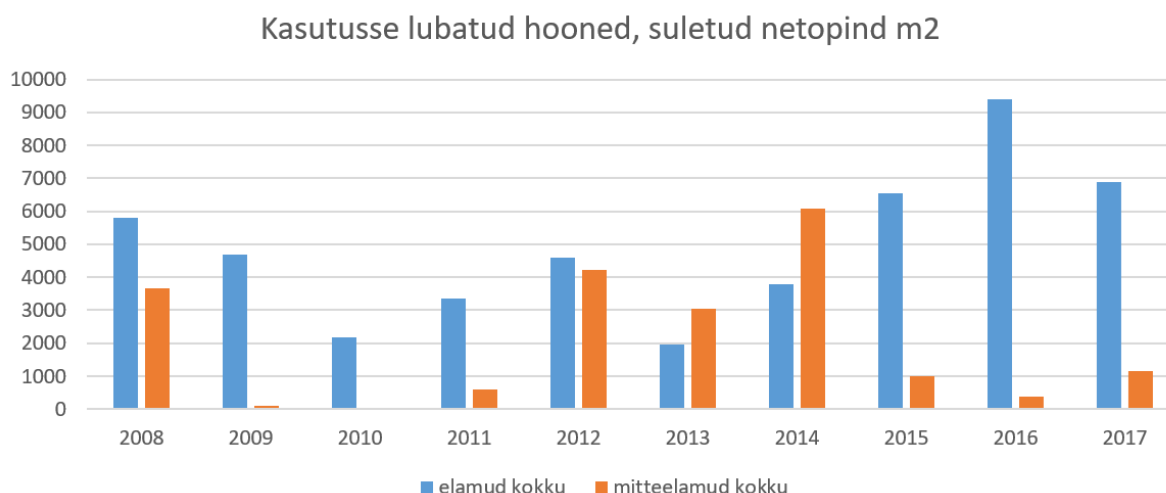
Vaela küla edasist valgumist põllumaastikele tuleb piirata. Tekkivatel vaiphoonestuse põlluarendustel pole midagi ühist ajaloolise küla struktuuriga, ja ainuüksi arendushuviga ei saa õigustada täielikult autotranspordist sõltuvate piirkondade tekkimist vallas, kus asustusel on tegelikult potentsiaali asuda kompaktset oluliste transpordikoridoride ääres. Vaela külas pooleli olevate arenduste puhul tuleb tähelepanu pöörata tänavavõrgu sidususele ja kergliikluse ühendustele. Vaela küla puhul on samuti aktuaalne keskuse puudumine ja samas ka ühiskondlike objektide puudumine, mis tõuseb oluliseks probleemiks, kui kõik Vaela küla elamuarendused realiseeruvad.

Lähtse küla territoorium on suur, kuid tuumaks on kompaktne asustus Kurna-Tuhala mnt ja Rätsepa tee ääres. Kompaktset asustumustrit tuleks jätkata ja tugevdada. Arvestades 2013...2018 aastatel toimunud elanikkonna kasvutempoga on ka Lähtsel lähitulevikus vajalik selge kohalik keskus esmatasandi teenuste ja poe võimalusega. Lähtse küla kokkukasvamist Kiili aleviga tuleb vältida.

Valla väiksemates asustusüksustes ei ole ette näha olulist arendussurvet. Teenustest ja infrastruktuurist oluliselt kaugel asuvate arenduste vältimiseks võib väiksemates külades seada suhteliselt kõrge kinnistu miinimumsuuruse nõue.

4. Ehitustegevus ja maakasutus

Kiili valla arengukavas 2030 on toodud arengukava kehtestamise hetkel kehtinud ülevaade erinevate detailplaneeringute seisust. Maakasutuse analüüsist selgub, et väga paljud kehtestatud detailplaneeringud siiski ei realiseeru planeeritud mahus isegi sellise elanikkonna kasvutempoga omavalitsuses nagu Kiili vald. Kasutusse lubatud ruumide info näitab kaudselt kui palju detailplaneeringuid on aastate jooksul realiseeritud ning kui palju hooneid aja jooksul valda on lisandunud. Kiili valla kohta on Statistikaameti info saadaval aastani 2017, mis kahjuks ei võimalda tuvastada just viimase aja trende ja tekitada ülevaadet, kas ehitustegevus vallas on langustrendis pärast 2016.a. tippphetke.



Joonis 15. Kiili vallas 2008...2017 kasutusse lubatud elu- ja mitteeluruumid, m². Allikas: Statistikaamet 05.12.2019.

Maakasutuse arengud üldplaneeringus

Järgnevalt on toodud maakasutuse analüüs üldplaneeringu kontekstis, mis käsitleb küsimust, millisel moel tuleb maakasutuse tingimused ajakohastele tingimustele, pidades silmas võimalikke arenguid. Võrdlus on tehtud Kiili valla üldplaneeringu (kehtestatud 16.05.2013) ja maa-ameti kaardi vahel seisuga aprill 2019. Üldiselt on valla areng toimunud suhteliselt heas kooskõlas üldplaneeringus määratud maakasutusega.

Kangru alevik

Kangru alevikus on areng olnud üldplaneeringuga vastavuses. Ülevaatamisele kuulub aleviku keskosas olev tootmismaa (asustuse arengusuundade ettepanekute valguses). Kangru aleviku ruumilise arengu suunamiseks Luige aleviku suunas võib kaaluda elamumaade reservina käsitlemist aleviku lõunaterritooriumi osas, mis piirneb Luige alevikuga. Teatud kokkukasvamine on seal toimumas juba täna. Tänapäevaks ei ole realiseerunud ühtegi arendust üldplaneeringu kohasel väikeelamumaal aleviku kaguosas. Käesoleva alusanalüüsi autori seisukoht on, et aleviku arengut ida- ja kagusuunas tuleb pigem vältida piiramaks survet rohevõrgustiku aladele.



Joonis 16. Kangru ja Luige alevike idasuunalise elamuarenduse piirjoon

Luige alevik

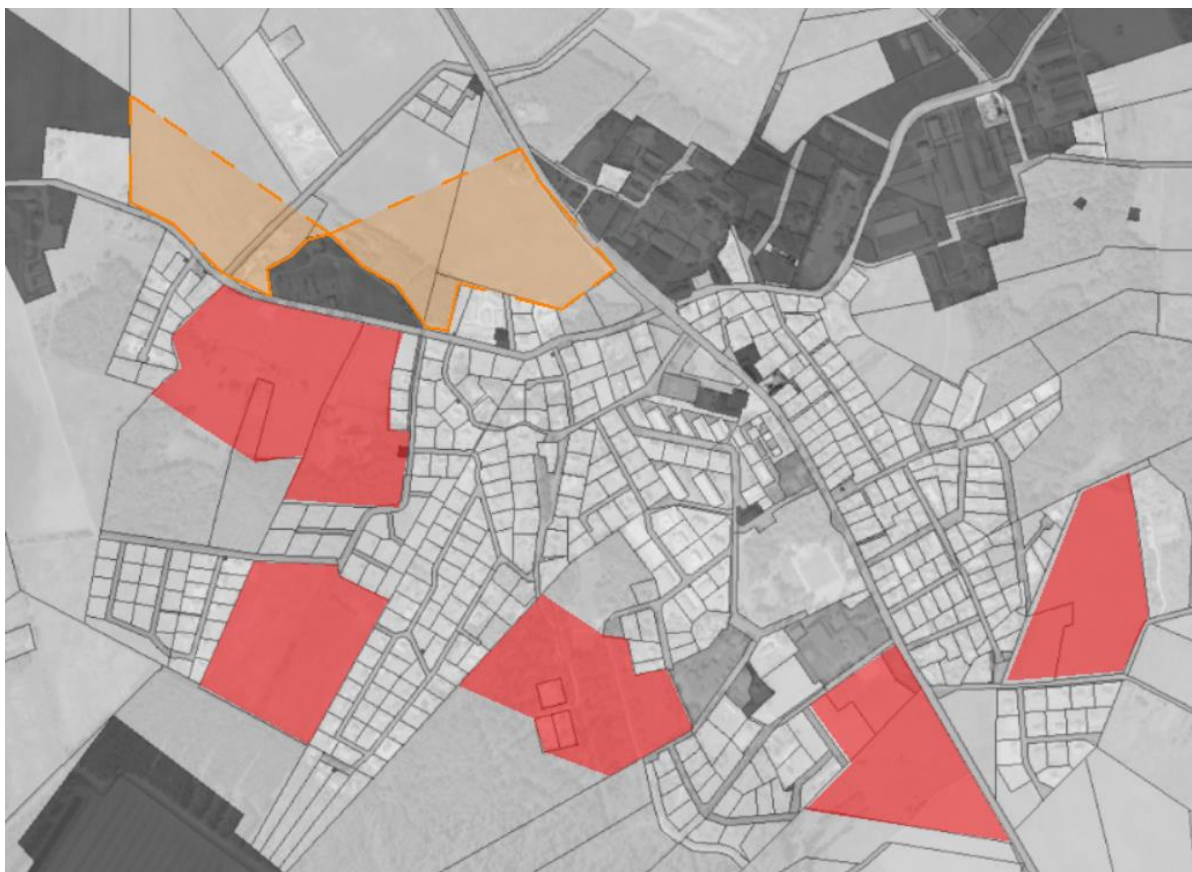
Areng on olnud üldplaneeringuga vastavuses. Asustuse arengusuundade ettepanekute valguses tuleb kaaluda Luige aleviku idasuunalise kasvu piiramist. Luigele jäävad elamuarenduse reservmaad aleviku idaosas piiril Vaela külaga, lääneosas piiril Männiku rabaga ja põhjaosas piiril Kangruga. Väikeelamute arenguala aleviku idaosas Tallinna ringtee põhjaküljel tuleks planeeringust välja arvata. Kangru ja Luige alevike puhul võib kasutusele võtta skeemil näidatud piirava joone, millest idas tuleb elamuarendusi vältida (vt Joonis 12).

Luigele kavandatava Rail Balticu kohaliku peatuse valguses tuleb üldplaneeringus arvestada nii ühiskondlike ja transpordiobjektide vajadusega, kui asjaoluga, et peatuse lähedal on mõistlik võimaldada suhteliselt tihedat asustust, pakkudes paljudele inimestele väga kiiret transpordiühendust pealinnaga.

Kiili alev

Kiili alevi arengus on mõned erinevused üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetest. Suures osas ei ole realiseerunud arendusi alevist loodes ja põhjas väikelemumaal, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maal ning üldkasutatava hoone maal. Tootmismade klaster on arenenud põhja suuna asemel pigem kirdesse piki Kurna teed. Tootmismade edasine levik kirdesse selles piirkonnas läheb väga lähedale Mõisaküla miljööväärtuslikule alale. Juhul kui on soovi Mõisaküla miljööpiirkonda säilitada, tuleks tootmistegevuse laienemist piirata, jättes tootmismaa reserviks pigem kehtivas ÜP-s ettenähtud territooriumi ja lisaterritooriumiks Sausti tee äärse uue tootmisvööndi. Kiili alevis on tootmismaad tekkinud ka Pikkaru tee äärde, mille sobivust tuleb hinnata lähtuvalt rohevõrgustikust.

Kiili alevis elamuehituse reservina on aktuaalsed hoonestamata „taskud“ praeguseks väljakujunenud elamualade vahel ja alevi lääneosas, arvestades rohevõrgustikuga. Väikeelamumaa Reinu tänava arendusest läänes (Ristiku tn piirkond) tuleks üldplaneeringust välja arvata, kuna Kiili alevi suuruse ja ruumilise arengu juures oleks sellise arenduse realiseerimine Kiili mõistes valglinnastumine. Kõikidel elamualadel Kiili alevi keskuse piirkonnast läänes (vt Asustuse arengusuunad) on väga suure tähtsusega tervikliku ja sidusa tänavavõrgu arendamine ja kohalikud üldkasutatavad haljas- ja puhkealad.



Joonis 17. Kiili alevi võimalikud elamuarenduse reservialad (punased) ja tootmisvööndi tihendamine (oranž)

Vaela ja Sausti külad

Vaela küla arengu kompaktsuse poole suunamiseks tuleb kaaluda üldplaneeringust kõigi elamuarenduse reservmaade väljavõtmist, mis jäävad külas väljakujunenud elamualadega piiritletud territooriumilt välja. Nt on võimalik määrata tihendatav ala (Joonis 14), kus elamuarendus on eelistatud ja uusi arendusi väljaspool tihendatavat ala vältida. Väljaspool tihendatavat ala tuleb määrata elamumaa kinnistutele suhteliselt kõrge miinimumsuurus. Tuleks vältida Vaela küla

kokkukasvamist Sausti külaga. Vaela külas kogu tihendatava ala ulatuses on väga oluline tagada edaspidi suurem üldkasutatavate maade osakaal igas arenduses (nt 20% arvestamata teemaa kinnistuid). Tupiktänavate rajamine tihendataval alal peab olema välistatud.

Sausti küla kaks tuumala on omavahel eraldatud Vaela rabaga, kusjuures põhjapoolne ala ei ole hoonestatud. Kolmanda tuumala tekkimine, milleks on jäetud ulatuslikud reservmaad Sausti tee ääres piiril Kiili aleviga, oleks valla asustumustri ja ruumilise arengu seisukohast parem valik, kui Sausti põhjaosa arenduse realiseerumine täies mahus. Sausti küla elamuarenduse reservmaadeks tuleb säilitada nimetatud kolmas tuumala ja territoorium Sausti küla hoonestatud osast läänes. Uatuslik elamumaade ühenduslüli kahe elamuala Vaela raba kõrval tuleks planeeringust välja arvata.

Lähtse küla

Lähtse küla põhjaosa mitte käsitleda ühe ulatusliku väikeelamumaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning üldkasutatava hoone maana. Lähtse küla areng võiks samamoodi toimuda pigem olemasoleval kompaktsel territooriumil. Kokkukasvamist Kiili aleviga tuleks vältida.



Joonis 18. Vaela küla võimalik tihendatav ala kõrgema üldkasutatavate alade nõudega.

Tootmis-, äri- ja mäetööstusmaad

Vallas on välja kujunemas kaks põhilist äri- ja tootmismaa klastrit: Kiili alevist põhjas ja Tallinna ringtee ääres. Nende alade iseloom on erinev, kuna ringtee äärseid tootmis- ja ärimaid kasutavad tõenäoliselt pigem üleriigilise või rahvusvahelise fookusega ettevõtted, millistele on oluline ligipääs üleriigilisele transpordivõrgustikule, ning Kiili alevi juures olevas klastris paiknevad suure tõenäosusega pigem kohalikud ettevõtted. Mõlema klatri areng on põhimõtteliselt valla ruumilist arengut toetav ja asustumustri mõistes loogiline. Tootmis ja ärimaadele tuleks anda arengualad nii ringtee ääres kui Kiili alevi klastris.

Mäetööstusmaad paiknevad maavarade leiukohtades ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja valla arengu põhimõtetega.

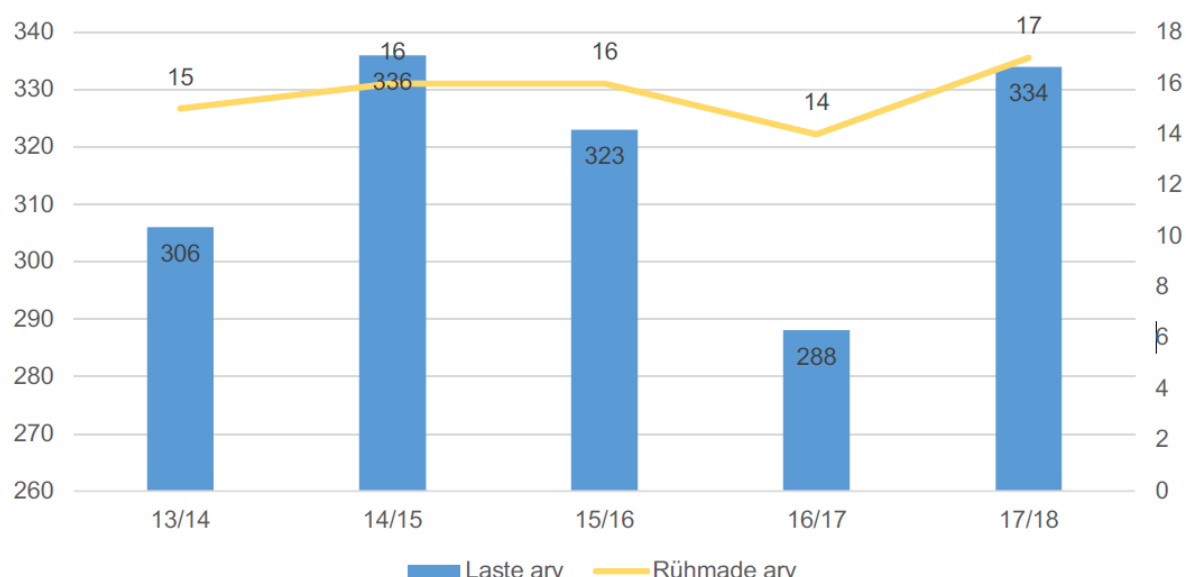
5. Sotsiaalne ja kultuuriline keskkond

Sotsiaalse keskkonna moodustavad erinevad avalikud ja esmatähtsad teenused, mille kättesaadavus mõjutab inimeste otsuseid elukoha valikul. Kui esmatähtsad teenused nagu haridus, tervishoid, vaba aeg jm, mis peaksid olema kodulähedaselt kättesaadavad, ei ole piisavalt kättesaadavad või osutatakse ebakvaliteetset teenust, siis võib see kaasa tuua inimeste elukoha vahetuse. Kuigi vallas pakutakse rahuldaval määral esmatasandi teenuseid sotsiaalses ja kultuurilises valdkonnas, on nende jaotus ja ligipääsetavus väga ebaühtlane. Enamus teenuseid koondub Kiili alevisse. Suuremad alevikud valla põhjaosas, mis moodustavad asustumustri tuumalasid on mitmete oluliste teenustega osaliselt või täielikult katmata. Nende teenuste tagamine rahuldab elanike igapäevaelu põhivajadused.

1. Haridusasutused

LASTEAIAD

Kiili vallas pakub alusharidust Kiili Lasteaed, mis tegutseb neljas erinevas hoones.



Joonis 19. Laste arvu muutus lasteaedades 2013-2018. Allikas: Kiili valla arengukava 2030.

Paljud pered kasutavad lasteaia- ja lastehoiuteenuseid Tallinnas. Kiili valla lasteaiakohtade saadavus on rahuldav. Vald osutab laia spektri alushariduse tugiteenuseid ja kompenseerib igakuiselt erahoiuteenuse kasutamist, kusjuures selle kompensatsioon on üks Tallinna lähivaldade suurimaid.

KOOLID

Üldharidust pakub Kiili Gümnaasium, kus õpib ca 800 õpilast. Gümnaasiumil ei ole tegelikult piisavalt ruume selle arvu teenindamiseks, mistõttu õpitakse kahes vahetuses. Pärast kooli kavandatud juurdeehituse valmimist olukord tõenäoliselt leevandub, kuid jätkuvalt on vaja laiendada ka sööklit ja spordihoone duširuumi. Uue täiendava kooli rajamine teisse asukohta ei ole põhjendatud, kuna on oodata koolilaste arvu stabiliseerumist ca 850 juures. Ka koolide puhul otsustatakse tihti erinevatel põhjustel Tallinna koolide kasuks.

HUVIHARIDUS JA -TEGEVUS

Vallas tegutseb Kiili Kunstide Kool ja Kiili Rahvamaja, Kiili Noortekeskus, Kiili raamatukogu, erasektori huviringid. Suur osa Kiili õpilastest kasutab ka Tallinnas leiduvaid huvihariduse võimalusi, sh on Kiili valla Tallinna linnaga vastastikune huvihariduse arvlemise leping (puudutab munitsipaalkoole). Probleemiks on välja toodud Kiili Kunstide Kooli ruuminappus, kuid samas selle tegevuse ja kohtade arvu suurendamist ei ole planeeritud.

Haridusasutuste arengusuunad

Kuivõrd arengukavas on Gümnaasiumi ja Kunstide Kooli puhul juhitud tähelepanu ruumikitsikusele, võib üldplaneeringu koostamisel kaaluda, kas KOV peab vajalikuks ja võimalikuks uute üld- ja huvihariduse objektide rajamist. Lasteaiakohtade saadavus on rahuldav ja Gümnaasiumi ruumi nappus saab juurdeehituse valmimisega lahenduse. Noortele pakutavate teenuste osutamise asukohti on vähe ja ebapiisavalt on kaetud valla põhjaosa alevikud. Selles valdkonnas tuleks kaaluda uusi asutusi loodavates kohalikes keskustes.

2. Sotsiaalasutused ja tervishoid

Sotsiaalse kaitse subjektideks on Kiili vallas arengukava andmetel vanaduspensionärid, rahvapensioni saajad, puudega täiskasvanud ja lapsed, kolme- ja enamalapselised pered ning väga väike arv toimetulekutoetuse saajaid. Hoolekandetasutuste funktsioonide osas kasutatakse vajaduspõhiselt Hageri hooldekodu või SA Koeru Hooldekeskuse teenuseid. Lisaks on Kiili valla koostöö ka mitmete teiste teenuste osutajatega. Kiili vallas tegutseb üks apteek. Vallas on kaks perearsti nimistut, kus reservi on vähe. Arengukava märgib, et suurema osa erasektori poolt pakutavatest teenustest tarbivad Kiili valla elanikud Tallinnas, sh tervishoiuteenused.

Arengusuunad

Kuna Kiili valla ülalpeetavate määr kasvab suhteliselt aeglaselt ja samas on vallas keskmisest oluliselt kõrgem demograafiline tööturururindeks, siis tõenäoliselt on valla tulubaasi väljavaated lähitulevikus head ja olulisi probleeme hoolekande- ja tervishoiuteenuste osutamisega ei teki. Kitsaskohaks on perearstinimistutes reservi puudumine. Kuigi on võimalik, et osa elanikke kasutab perearstiteenuseid nt Tallinnas, muutub lähitulevikus tõenäoliselt aktuaalseks vähemalt ühe täiendava arsti nimistu vajadus. Selle tekkimise eelduseks võib olla perearsti teenuste osutamiseks sobilike ruumide väljaehitamine ühes uuest asutuse keskustest, mis on nimetatud peatükis Asutuse arengusuunad. Samas kohas võiks tegutseda ka üks täiendav apteek lisaks Kiili alevis olemasolevale, ja nendest üks võiks olla valveapteek.

Kuigi demograafiline olukord on hetkel vallas hea, on põhjust oodata sündimuse langust ja tegemist on seega pigem aeglaselt vananeva elanikkonnaga omavalitsusega. Seoses sellega võib aktuaalseks muutuda kohalikul tasandil hoolekandeteenuste osutamine suuremal määral, kui praegu. Kuna vallas ei ole hoolekandetasutusi, siis üldplaneeringu koostamisel võib kaaluda valda hooldekodu rajamiseks ala reserveerimist ning sotsiaalelupindade rajamiseks elamuehituse reservmaadele vajalike tingimuste kehtestamist. Seoses eakate ja sotsiaalabi vajavate isikute osakaalu tõusuga on sotsiaalhoolekandes oluline sotsiaalkorterite ja toetatud elamise teenuse võimaldamine ning statsionaarsete hooldekohtade arvu suurendamine.

Praegu olemasolevate sotsiaalkorterite arv ja seisukord ei ole tõenäoliselt tulevikus vajadusi rahuldav. Lisaks sotsiaalkorteritele ja hooldekodule tuleb kaaluda kohalikesse keskustesse selliste objektide rajamise nagu eakate ja puuetega inimeste päevakeskus, erivajadustega laste päevakeskus, pikapäevarühm jne.

3. Kultuuri- ja spordiasutused

KULTUUR JA VABA AEG

Kultuuriürituste suurimaks eestvedajaks on Kiili Rahvamaja. Oluline objekt on ka Luige näituseväljak, kus toimub kuulus Luige laat. Kultuurisündmusi tarbitakse olulisel määral siiski Tallinnas. Olulisel kohal on Kiili raamatukogu, mis osutab põhiliste tasuta teenuste kõrval ka Raamatukogu osutab ka tasulisi teenuseid, milleks on paljundustööd ja väljatrükid üldkasutatavatest andmebaasidest. Üle on mindud elektroonilisele laenutamisele ja raamatukogus tegutseb ka avalik internetipunkt. Arvukalt vaba aja veetmise võimalusi pakub ka erasektor nii vallas kui Tallinnas.

TERVISESPORT

Vallas on kokku 23 erinevat spordiobjekti, millega on kaetud valdav osa suurimaid asustusüksusi. Mitmed trennid ja spordiringid toimuvad Kiili Gümnaasiumi korraldamisel. Gümnaasiumi spordisaalis peetakse erinevaid spordivõimalusi. Tähtsal kohal on harrastus- ja profispordivõimalusi pakkuv kergliiklusteede võrgustik, mille sidusus ja ulatus vajab endiselt tähelepanu. Olulise üleriigilise objektina läbib valla lõunaosa RMK Peraküla-Aegviidu matkatee, mis pakub potentsiaali loodusturismi arendamiseks.

KÜLALIIKUMINE

Valla kogukonnad on erineva aktiivsusega, kuid tegutsevad kõikides suuremates asustusüksustes. Uute kohalike keskuste rajamisel võib lähtuda kohalike seltside huvidest nt saada enda kasutusse külaseltsiruumid vms.

Arengusuunad

Võimalusi pakkuda uusi teenuseid kultuuri- ja vabaaja veetmise valdkonnas võib arendada kõikides kohalikes keskustes, mis on pakutud peatükis Asustuse arengusuunad. Kiili alevisse võib kaaluda suurema spordihoone rajamist, mis ei ole seotud Gümnaasiumiga ja pakub võimalusi viia läbi vähemalt üleriigilisel tasemel võistlused erinevatel aladel. Kulukate objektide, nagu nt ujula ja/või heaolu-spa, rajamine ei ole tõenäoliselt Tallinna läheduse tingimustes konkurentsivõimeline.

Turismi poole pealt on arengupotentsiaali loodusturismil valla lõunaosas – nt RMK Matkateed toetavad teenused, ja militaarturismil, kuna valla territooriumile jäävad arvukad Peeter Suure Merekindluse maismaa rajatised.

6. Ettevõtluskeskkond

Suurema osa erasektori poolt pakutavatest teenustest tarbivad Kiili valla elanikud Tallinnas.

- Pank: Kiili alevis on olemas SEB ja Swedbank'i pangautomaadid.
- Apteek: BENU apteek on Kiili alevis.
- Postkontor: Kiili alevis on Omniva postipunkt ja pakiautomaat.
- Tankla: Kiili alevis on Circle K ja Luige alevikus Neste automaattankla.

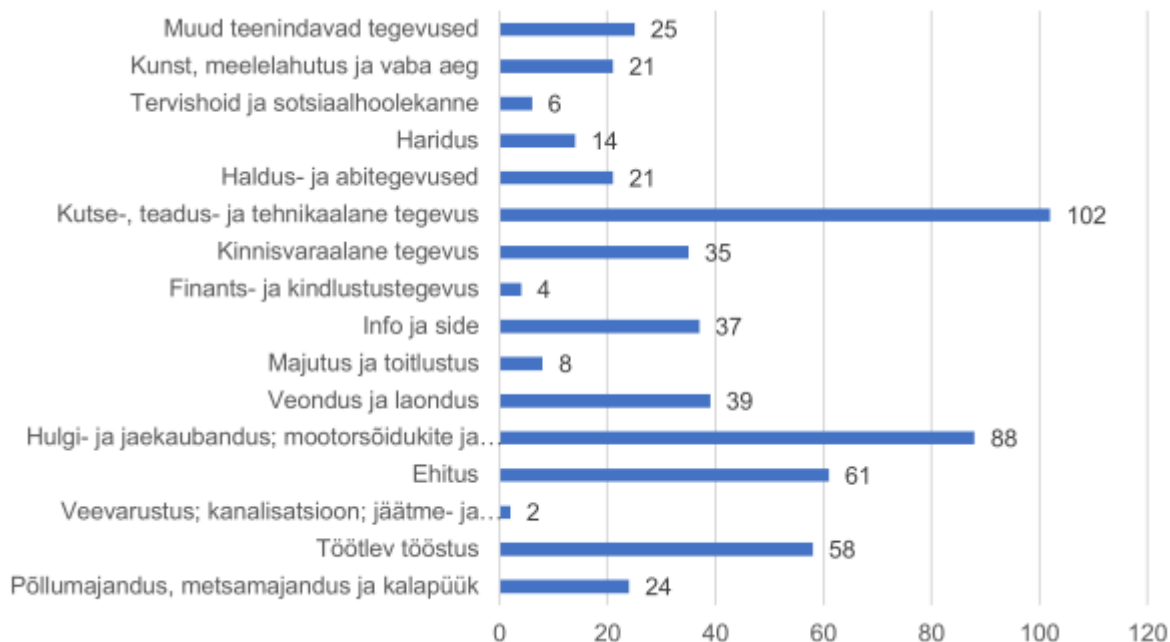
Kauplused, toidlustus jms

Kiili alevis on Maxima X koos selle rendipindadel asuvate ning perioodiliselt vahetuvate väikepoodidega. Samuti on alevis Coop'i ketti kuuluv Konsum koos rentnikust lillepoega ning Kiili Talutehnika, mis müüb aia- ja ehitustarbeid.

Vaela külas asub aianduskeskus Hansaplant, kus pakutakse ka heal tasemel toidlustust. Kiili alevi tehno-pargi piirkonnas on tööpäeviti lõunat pakkuv väike söögikoht, mis teenindab eeskätt ümbruskonna ettevõtete töölisi. Luige alevikus on Viljandi mnt ääres hamburgerikiosk. Kiili alevis on kaks juuksuritöökoda, sh üks pakub ka muid iluteenuseid. Iluteenuste pakkujad tegutsevad samuti Vaela külakeskuses asuvatel rendipindadel. Autoremondi teenust pakub kaks ettevõtet Kiili alevis ning tegutseb ka autopesula.

2017. aastal oli Statistikaameti andmetel Kiili vallas registreeritud kokku 545 ettevõtet.

Kõige enam ettevõtteid tegutses neid kutse-, teadus- ja tehnikaalal (102) ning hulgi- ja jaekaubanduse; mootorsõidukite ja mootorrataste remondi valdkonnas (88) (vt Joonis 14).



Joonis 14. Ettevõtete arv Kiili vallas peamiste tegevusvaldkondade (EMTAK 2008) lõikes 2017. aastal. Allikas: Statistikaamet.

Ettevõtete arv on Kiilis viie aastaga 15% kasvanud. Valdavas osas vallas tegutsevates ettevõtetes on töötajaid vähem kui 10 (vt Tabel 4). 2017. aastal oli selliseid ettevõtteid kokku 522. Ettevõtteid, kus töötajate arv jääb vahemikku 10–49, oli kokku 23. Suuremaid ettevõtteid, kus töötajaid oleks üle 50, vallas ei tegutse.

Kõige rohkem töökohti on Kiili vallas töötlevas tööstuses – 24% kõikidest töökohtadest (vt Tabel 5). Sellele järgnevad avalik haldus (16%), hulgi- ja jaekaubandus (15%) ja ehitus (15%). Teiste valdkondade töötajate arv jääb juba alla 10%. Kiilis makstav palk ületab Eesti keskmist avalikus halduses, hulgi- ja jaekaubanduses, ehituses, kinnisvaraalas tegevuses ja töötlevas tööstuses, kus töötab 70% töötajatest. Seega Eesti keskmisest madalamat palka teenib 30% Kiilis töötavatest inimestest. Lähtuvalt Kiili valla asukohast ei mängi kohapealsete töökohtade osakaal üldises pildis suurt rolli, kuna 65% tööealistest käib tööl Tallinnas ja ainult 17% Kiili vallas (2011. a rahvaloenduse andmed). Tulenevalt elanikkonna haridustasemest ja kvalifikatsioonist on kohapeal puudus kõrget lisandväärtust andvatest ja keskmisest kõrgema palgaga töökohtadest, mis tingib linnalähedastele piirkondadele iseloomuliku pendelrände.

Valla turismipotentsiaal on marginaalse tähtsusega. Peale kahe eraomandis oleva mõisa (Sausti ja Nabala) ning Nabala looduskaitseala Kiilis vaatamisväärsused puuduvad.

Tabel 4. Ettevõtete arv Kiili vallas töötajate arvu lõikes 2013-2017. Allikas: Statistikaamet.

	2013	2014	2015	2016	2017
Vähem kui 10	448	433	453	510	522
10-49	15	19	23	22	23
Kokku	463	452	476	532	545

Tabel 5. Ülevaade töötajatest ja palkadest tegevusvaldkondade lõikes 2018. a märtsi seisuga. Allikas: Maksu- ja Tolliamet.

Tegevusala	Keskmine palk Kiilis	Keskmine palk Eestis	Jur. isikute arv Kiilis	Tegutsevate isikute arv Kiilis	Töötajatega ettevõtete arv Kiilis	Töötajate arv Kiilis
Töötlev tööstus	1412	1169	76	33	28	259
Avalik haldus ja riigikaitse; kohustuslik sotsiaalkindlustus	1295	1292	1			174
Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont	1088	1056	130	62	25	163
Ehitus	1096	1070	90	42	32	161
Veondus ja laondus	770	1175	42	27	17	69
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	699	1413	146	69	32	50
Haldus- ja abitegevused	802	1045	48	17	8	49
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	802	942	34	11	7	33
Muud teenindavad tegevused	743	856	60	14	10	25
Info ja side	1802	2094	59	24	10	19
Kinnisvaraalane tegevus	971	787	72	25	8	19
Tervishoid ja sotsiaaltoetused	607	1282	10	2	2	16
Majutus ja toitlustus	649	773	11	5	4	14
Tegevusala määramata	694	1473	26	8	3	13
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	566	1037	57	10	4	7
Veevarustus; kanalisatsioon, jäätme- ja saastekäitlus	806	1282	4	2	2	6
Haridus ³	361	1235	27	4	1	2
Finants- ja kindlustustegevus		2165	17	3		
Kokku			910	358	193	1079