



KIILI VALLA ÜLDPLANEERING SELETUSKIRI

Kiili 2012



1. Sissejuhatus.....	4
1.1. Koostamise käik	4
1.2. Koostaja.....	6
1.2.1. Põhilised eesmärgid.....	6
1.3. Planeeringuline alus	6
1.4. Kiili valla arengusuunad.....	7
1.5. Funktsionaalne tsoneerimine.....	9
1.5.1. Põllumajanduslik tsoon	9
1.5.2. Metsamajanduslik tsoon.....	10
1.5.3. Tootmis- ja kaevandamisalad.....	10
1.5.4. Asustuse tsoneerimine.....	10
2. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused	12
2.1. Ehitustingimused.....	12
2.1.1. Üldist ehitamisest	12
2.1.2. Ehitustingimused.....	13
2.1.3. Teede planeerimise ja projekteerimise tingimused	16
2.2. Detailplaneeringu kohustusega alad.....	18
2.2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine	18
2.2.2. Kaalutlemise kriteeriumid	19
2.2.3. Tiheasustusega alad.....	19
2.2.4. Detailplaneeringute ja maakasutuse tingimused	19
2.3. Detailplaneeringute koostamise järjestus	24
3. Mõjude hindamine	25
3.1. Ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja säästva arengu tingimused.....	25
3.1.1. Kaevandamise keskkonnatingimused	28
3.2. Mõju hindamise kokkuvõte.....	29
3.2.1. Majanduslik mõju.....	31
3.2.2. Sotsiaalne mõju	31
3.2.3. Kultuuriline mõju	31
3.2.4. Looduskeskkonnale avalduv mõju	32
3.3. Roheline võrgustik	32
3.3.1. Üldist rohevõrgustikust	32



3.3.2.	Kohalik rohevõrgustik.....	33
3.3.3.	Säilimist ning toimimist tagavad tingimused	34
3.4.	Sinine võrgustik.....	36
3.5.	Asustusstruktuur.....	37
3.5.2.	Kultuuripärand	39
3.5.3.	Puhke- ja virgestusalad.....	42
3.6.	Riigikaitse.....	43
3.6.1.	Maakasutus	43
3.6.2.	Rahuaja riigikaitse.....	43
3.7.	Piiride muudatused	43
4.	Tehniline infrastruktuur.....	44
4.1.1.	Teed	44
4.1.2.	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon.....	45
4.1.3.	Energiamajandus	47
4.1.4.	Sidevarustus	49
4.2.	Kalmistud	49
4.3.	Jäätmemajandus	49
4.4.	Keskkonnaohtlikud objektid.....	50
4.5.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	50
4.6.	KSH tulemustega arvestamine	51
4.7.	KSH seiremeetmed.....	51
5.	Üldplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule.....	54
6.	Kaardid.....	55
6.1.	Üldplaneeringu kaart 1:15 000.....	55
7.	Lisad.....	56
7.1.	Lisa 1. Kultuurimälestised.....	56
7.2.	Lisa 2. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete ja katastriüksuste sihtotstarvete liikide vastavus	58
7.3.	Lisa 3. Looduskaitsealused üksikobjektid.....	59
7.4.	Lisa 4. Pinnaveekogud ja nende kaitsevööndid	59
7.5.	Lisa 5. Kiili valla elanike arvu dünaamika 2000 – 2009.....	59
7.6.	Lisa 6. Riigimaanteed.....	60
7.7.	Lisa 7. Maanteeäärsete vööndite ulatus.....	60



1. Sissejuhatus

1.1. Koostamise käik

Üldplaneeringu esimese etapina koguti, vaadati üle ja süstematiseeriti kasutatavad andmed, hinnati nende piisavus, tehti andmete esialgne analüüs ja kaarditöötlused, et saada alusmaterjal edasiseks tööks.

Asjaosalistele riigiasutustele, piirinaabritele ja ametkondadele saadeti Kiili Vallavalitsusest kirjad lähteseisukohtade küsimiseks. Saabunud lähteseisukohti on arvestatud üldplaneeringu koostamisel.

Töö esialgseid tulemusi tutvustati avalikul arutelul 7.juunil 2005. Arutelul ning selle järgselt tehtud ettepanekud ja arvamused on fikseeritud Kiili valla üldplaneeringu lähteandmete aruandes ja nendega on arvestatud.

Juunis 2005 esitati Kiili valla üldplaneeringu lähteandmete aruande tööversioon koos lähteandmeid sisaldavate kaartidega.

Planeeringu teise etapi jooksul Kiili Vallavalitsuses toimunud nõupidamistel, arutati erinevaid küsimusi alates planeeringu arengusuundadest kuni maakasutuse sihtotstarvete ja üldplaneeringu rakendusvõimalusteni. Arvukate algatatud detailplaneeringutest tulenev surve on muutunud üha tugevamaks ning avalikud huvid vajavad tasakaalustamist üldlahendustega.

26.aprillil 2006 toimus teine avalik arutelu, kus arvukatele huvilistele tutvustati planeeringu eskiislahendust. Arutelul esitatud ettepanekute ja märkustega on arvestatud planeeringu viimistlemisel. Mais 2006 langetas omavalitsus otsuse planeeringu kooskõlastada vastavalt Planeerimisseadusele riigiasutuste ja piirinaabritega.

Kiili Vallavolikogu 27. juuni 2006 otsusega nr 37 võeti vastu Kiili valla üldplaneering.

Kiili Vallavolikogu 16. jaanuari 2007 otsusega nr 1 korraldati Kiili valla üldplaneeringu avalik väljapanek 21. veebruarist kuni 21. märtsini 2007.a. Avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati 30 ettepanekut ja vastuväidet üldplaneeringule.

Kiili Vallavalitsus esitas 05.04.2007 kirjalikult ettepanekute ja vastuväidete esitajatele oma põhjendatud seisukohad ettepanekute ja vastuväidete kohta ning teatas avaliku arutelu toimumise aja.

Üldplaneeringu avalikustamise käigus tehtud ettepanekute ja vastuväidete avalik arutelu toimus 11.04.2007 Kiili Rahvamajas.

Kiili Vallavalitsus esitas 14.02.2007 kirjaga nr 9-8/622 Harjumaa Keskkonnateenistusele heakskiitmiseks Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpparuande.

Harjumaa Keskkonnateenistus esitas 16.03.2007 kirjaga nr 30-12-1/12364-2 märkused KSH lõpparuande kohta ning tegi ettepaneku KSH aruande ja KSH aruannet aluseks võttes üldplaneeringu täiendamiseks ning esitada KSH aruanne koos üldplaneeringuga heakskiidu saamiseks.

KSH aruande, avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete ning avaliku arutelu tulemuste alusel tegi Kiili Vallavalitsus planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.



Peale Harjumaa Keskkonnateenistuse 16.03.2007 kirjaga nr 30-12-1/12364-2 esitatud märkustega arvestamist KSH lõpparuandes ja Kiili valla üldplaneeringus esitas Kiili Vallavalitsus Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpparuande ja Kiili valla üldplaneeringu 19.05.2009 kaaskirjaga nr 9-10.6/698 Harju-Järva-Rapla regiooni Keskkonnaametile KSH aruande heakskiidu saamiseks.

Keskkonnaamet oma 03.08.2009 kirjas nr HJR 6-8/13674-3 tõstatas küsimused üldplaneeringu koostamisel läbiviidud KSH vajalikkusest.

Kiili Vallavalitsus palus 10.08.2009 kirjaga nr 9-10.6/698-5 Keskkonnaametit, kui järelevalve teostaja õiguslikult motiveeritud selgitust, miks ei ole vastavalt KeHJS § 42 lõikele 2 tehtud otsust Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta.

Keskkonnaamet oma 15.09.2009 kirjaga nr HJR 6-8/13674-5 viitas KeHJS § 42 lg 3 punktidest 3, 5 lähtuvalt, et ei saa anda heakskiitu Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele enne samas kirjas toodud märkustega arvestamist

Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kiitis heaks Keskkonnaamet oma 03.03.2011 kirjaga nr HJR 6-8/13674-13

Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon kooskõlastas 19.05.2011 kirjaga nr HJR 6-5/11/13674-16 Kiili valla üldplaneeringu märkustega

Kiili valla üldplaneeringut on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti kirjas toodud märkustele

Kiili vallavalitsus palus 06.07.2011 kirjaga nr 8-11/836-3 maavanema, kui järelevalve teostaja seisukohta Kiili valla üldplaneeringu edasise menetlemise kohta.

Harju maavanema 16.08.2011 kirjas nr 2.1-13k/2777 tegi kohalikule omavalitsusele ettepaneku korraldada Kiili valla üldplaneeringu uus avalik väljapanek, arvestades planeerimisseaduse §-de 18-21 sätetega ja täiendada üldplaneeringu seletuskirja kolmes kohas.

Kiili vallavalitsus esitas 16.08.2011 kirjaga nr 8-11/836-4 vastavalt maavanema 16.08.2011 kirjas nr 2.1-13k/2777 esitatud märkustega arvestatud Kiili valla üldplaneeringu heakskiidu saamiseks.

Harju maavanem oma 12.09.2011 kirjaga nr 2.1-13k/3265 juhtis tähelepanu, et on andnud oma seisukoha Kiili valla üldplaneeringu edasise menetluse kohta 16.08.2011 kirjaga nr 2.1-13/2777.

Kiili Vallavalitsus esitas 30.09.2011 kirjaga nr 8-11/836-7 maavanemale motiveeritud põhjendused Kiili valla üldplaneeringu uue avaliku väljapaneku põhjendamatusel ja palus võttes aluseks planeerimisseaduse § 23 lg 1 järelevalve teostajat anda oma heakskiit Kiili valla üldplaneeringule.

Harju maavanem oma 18.10.2011 kirjaga nr 2.1-13k/3265 jäi Harju Maavalitsus jätkuvalt seisukoha juurde, et Kiili valla üldplaneeringule on vaja korraldada täiendav avalik väljapanek, kuna eelmisest avalikust väljapanekust on möödunud juba üle nelja aasta.

Kiili Vallavolikogu 15. jdetsembri 2011 otsusega nr 89 korraldati Kiili valla üldplaneeringu avalik väljapanek 9. vjaanuarist kuni 6. veebruarini 2012.a. Avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati 14 ettepanekut ja vastuväidet üldplaneeringule.

Kiili Vallavalitsus esitas 01.03.2012 kirjalikult ettepanekute ja vastuväidete esitajatele oma põhjendatud seisukohad ettepanekute ja vastuväidete kohta ning teatas avaliku arutelu toimumise aja.

Üldplaneeringu avalikustamise käigus tehtud ettepanekute ja vastuväidete avalik arutelu toimus 7.03.2012 Kiili Rahvamajas.



1.2. Koostaja

Kiili Vallavalitsuse poolt vallavanem Vambo Kaal, asevallavanem Andres Õunap, maanõunik Mart Nettan, vallaarhitekt Mart Liho, vallaarhitekt Olga Tammes ja arendusnõunik Tõnu Rohumäe.

Vastu võetud planeeringulahenduse (mai 2006) koostamisel osales OÜ E-Konsult Kiili valla üldplaneeringu töögrupp koosseisus projekti juht maastikuarhitekt Andres Levald EAL (töögrupi juht), geoloogiamagister Eduard Pukkonen (OÜ Dereevos – GIS andmekihid, planeeringukaardid), maastikuarhitekt Aljona Galazan ning maastikuarhitektuuri eriala magistrant Martin Allik. Peale üldplaneeringu vastuvõtmist jätkas üldplaneeringu koostajana Kiili Vallavalitsus.

1.2.1. Põhilised eesmärgid

Kiili valla üldplaneeringu eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Üldplaneeringu kaaseesmärk on koondada ja täpsustada Kiili valla erinevaid eluvaldkondi kajastav digitaalne kaardi- ja kohtteabematerjal, mis on pädevaks aluseks maakasutuse jt ressursside säästvaks juhtimiseks ja haldamiseks ning edasiste planeeringute koostamiseks.

Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Selle koostamise käigus üritatakse leida parim lahendus vastuoludele, mis eksisteerivad näiteks riigi, valla üldsuse ja erinevate huvigruppide vahel.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat üldplaneeringut perioodiliselt üle vaatama ja vastavalt elu käigule läbi uute detailplaneeringute või korduva üldplaneeringu protsessi muutma.

Koostatav üldplaneering täpsustab seadustest ja keskkonna väärtustest lähtuvad piirangud, seab keskkonnatingimused ning näitab valla elanikkonna realistlike arenguproгноoside alusel maakasutuslikud eeldused:

- ❑ atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- ❑ elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste säilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga;
- ❑ ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamisega;
- ❑ detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.

1.3. Planeeringuline alus

Antud üldplaneeringu aluseks on võetud või planeeringus on arvestatud järgmisi põhilisi dokumente

- ❑ Harju maakonna maakonnaplaneering (1999)



- Harju maakonna teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (2003)
- Naaberomavalitsuste planeeringud
- Kehtestatud detailplaneeringud
- Kiili valla arengukava aastateks 2004-2015
- Kiili valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020
- Kiili kooli arengukava aastani 2012
- Nabala küla arengukava aastateks 2004-2008

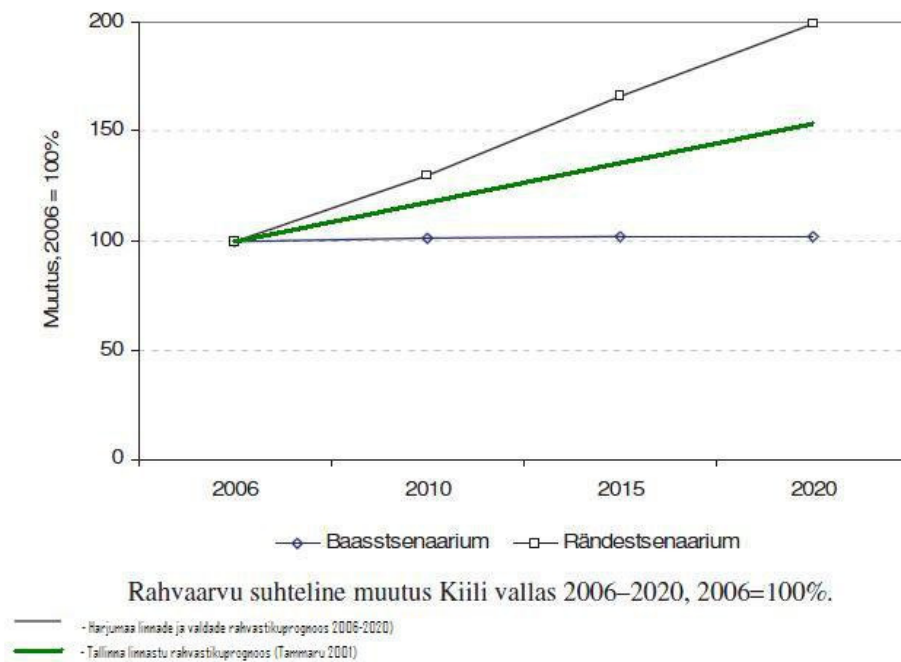
1.4. Kiili valla arengusuunad

Kiili vald on hetkel hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, väga kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutab eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht Tallinn-Tallinn-Rapla-Türi mnt ja Tallinna ringtee vahel. Tänapäeval muutub Tallinna lähedastes valdades pendeldamisprotsess üha valdavamaks, pakkudes uutele elanikele head transpordiühendust suurlinnaga, odavamat maad ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal.

Omavalitsusel on head looduslikud tingimused - olemas on nii metsad kui ka väärtuslikud avamaastikud, tasane reljeef. Vähe on aga pinnaveekogusid. Suurt mõju arengule avaldab mõni aasta tagasi alanud kiire elamuehitus ja maade reserveerimine elamuehituseks valla territooriumil (põhiliselt põhjaosas), mis mõjub probleemselt looduskeskkonnale kui tervikule ja valla üldisele ilmele.

Tallinna linnastu rahvastikuproгноosi (2001) tõenäolise stsenaariumi kohaselt toimub Tallinna tagamaal elanikkonna kasv aastaks 2015 20% ja aastaks 2025 kuni 30% võrra. 2011a 1. jaanuari seisuga elas vallas 4444 registreeritud elanikku, mis kinnitab nimetatud prognoosi paikapidavust. Seega võib aastaks 2020 ennustada Kiili valla elanike arvuks 5400-5500 elanikku.

Harjumaa linnade ja valdade rahvastikuproгноosi 2006-2020 järgi püsib Kiili valla rahvaarv stabiilne, ehk olemasolev rahvastik on jätkusuutlik ka tulevikus. Rändestsenaariumi korral aga kasvab rahvaarv aga 200%.



Kiili vallas põhiliselt elamute sihtotstarbega detailplaneeringutega kaetud ca 5 km². Nende realiseerimisel suureneks valla elanikkond 8638 elanikuni.

Vastavalt uuringule „Suvilapiirkonnad Tallinna regioonis“ (2002) Luige-Sausti ja Mõisaküla suvilapiirkondade arengu võimalikuks tulemuseks on aastaringsest kohalolevate elanike arvu suurenemine tulevikus kuni 1500 inimese võrra. Ainuüksi see annaks Kiili valla elanike arvu 60% kasvu toonasega võrreldes.

Valla kaugemate ja väiksemate külade ning piirkondade ääremaastumine ja hääbumine koos rahvastiku vananemisega tõstavad sotsiaalsfäärile tehtavaid kulutusi. Valla arenguülesandeks on äärealadel paiknevate külade osatähtsuse taastamine kohalike keskustena ja neis osutatavaid teenuseid tarbiva traditsioonilise looduslähedase hajaasustuse toetamine.

Tänapäevaseks on valla väiksemate külade ääremaastumine pidurdunud. Nooremad inimesed käivad küladest tööl Tallinnas. Toimub igapäevane pendeldamine.

Tähtsaks suunaks Kiili vallas peaks saama siseturismi ja liikumisvõimaluste arendamine, mis tagab ka elanike jaoks meeldiva elukeskkonna. Selle aluseks on valla metsad, vaatamisväärsused, samuti strateegiline asukoht Tallinna linna külje all. Vallas ja selle ümbruses on muinasmälestisi, mida on võimalik paremini eksponeerida ja kättesaadavaks teha. Oluline on naaberomavalitsuste vaheline koostöö ning turismiteenuste ühine arendamine.

Ettevõtete arendamise võimalused mõjutavad veelgi nii demograafiat kui ka valla üldist majanduslikku seisust. Valla jätkusuutlikuks arenguks on vajalik mitmekesine majandusstruktuur. Alternatiivsete ettevõtlusvormide arenguks saab eeldusi luua ka kohalik omavalitsus.



1.5. Funktsionaalne tsoneerimine

Kiili valla funktsionaalne tsoneerimine on esitatud planeeringukaardil ja tugineb valla arengukavale ning riigi ja valla huvidele.

Riigi huvid on valdavalt keskkonnakaitseks ning seisnevad normaalse keskkonnaseisundi tagamiseks ja loodusressursside säästlikuks kasutamiseks kehtestatud nõuetes (majanduspiirangutes) maa kasutajaile.

Valla huvi on maade reserveerimisega luua võimalused valla arenguks, et kindlustada elanikud elu- ja töökohtadega, teeninduse ja inimsõbraliku keskkonnaga. Planeeringukaardil on toodud valla jaotus maakasutuse iseloomu ja juhtotstarbe järgi.

Kõige üldisemalt on vald jaotatud: põllumajanduslik tsoon, metsamajanduslik tsoon, hajaasustus taluõuealade, tootmisalade ja –objektidega ning detailsemalt kirjeldatud külasüdamega (stabiilse asundusega ala); oleva ja perspektiivse tiheasustusega alad, mis vajavad detailplaneeringut (lisanduva asundusega ala).

Kiili valla territooriumil Tallinna ringteest põhja poole jäävasse Tallinna rohelist vööndi koosseisu jäävale osale lisaks olemasolevale hoonestusele (Kangru ja Luige alevik, Mareti ja Kivila elumupiirkond) ning kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutele täiendavat hoonestust ei kavandata. Olemasolevad metsaalad on rekreatsiooni- ja puhkeotstarbelised.

1.5.1. Põllumajanduslik tsoon

Vald on suuremas osas kaetud põllumajandusmaadega ja hetkel on ca 41% haritavat maad kogu valla territooriumist.

Kiili vallas on põllumajandus eelduste põhjal perspektiivne, kuna siin on ulatuslikud parandatud maad, keskmise boniteediga 46, mis on üle Eesti ja Harjumaa keskmise – kõik see võimaldab arendada põllumajandusettevõtlust. Kolhoosiaegsest põllumajanduslikult kasutatavast maast on aga käesoleval ajal kasutusel ligikaudu kolmandik. Oma osa on selles ka põllumaadel toimuval kinnisvaraarendusel.

Põllumajandusmaid kohtab suurte asustuste ümber, mis viitab ajalooliselt kujunenud põllumajandusmaastikule. Kõlvikute kultuuristamiseks on tehtud ulatuslikke maaparandustöid.

Põllumajandusliku tootmise eeldused on praegu suures osas kasutamata.. Suuremaks probleemiks on aga juba tänapäeval ulatuslik põllumaade tükeldamine elamuehituse arendamiseks ja seda väga kaootilisel viisil, nii et keset veel haritavat põldu ehitatakse üksikuid maju, mis järsult vähendab põllu tootmiskasupotentsiaali.

Arvesse võttes piirkonna põllumaade suhteliselt kõrget boniteeti, tuleb seda kasutada võimalikult sihtotstarbe kohaselt. Põllumajanduspiirkonna moodustavad talude ja muude põllumajandusüksuste põhilised maad. Maaparandatud alad ja maaparandussüsteemid tuleb säilitada.

Probleemne on väheviljakate ja väikeste põllumaade kasutamine ning põllumaade killustamine ehitusaladega süvendab probleemi. Tulevikus on selliste põllumaade maaviljelusel kaalukaks alternatiiviks alade metsastamine.

Väärtuslikke põllumaid tuleb säilitada ja igasugune uusehitustegevus eelistatavalt läbi viia väheväärtuslikel maadel.



1.5.2. Metsamajanduslik tsoon

Metsamajandusliku tsooni moodustavad riigi- ja erametsad. Et tagada metsa, kui elukeskkonna kujundaja ja valla ühe tähtsama loodusvara heaperemehelik kasutamine, tuleb kinni pidada metsade majandamisel neile määratud maakasutuse juhtotstarbest.

Metsa osakaal on 24 % valla üldpindalast, kokku on metsa natuke üle 2500 ha. Metsade territoorium vallas on tänapäeval järjest väheneb seoses stiihilise elamuehitamisega ning sellega kaasneva raadamisega.

Metsamajandus puidu varumiseks ei ole Kiili vallas arenenud tegevus.

Kiili valla metsadel on potentsiaali, et arendada neid rekreatsioonialadena ja maakonna rohevõrgustiku terviklikkuse säilitamiseks. Üldplaneeringuga on valla rohestruktuuri täiendatud, et tulevikus suunata rohekoridoridele ja tugialadele valla rekreatsiooni, sh nii aktiivset (matka- ja suusarajad, puhkekohad, vabaõhu spordikompleksid) kui ka passiivset (uued metsaalad loomade liikumiseks ja loomade ning taimestiku vaatlemiseks, ka metsaandide korjamiseks). Metsa-alad tuleks säilitada püsimeetsadena ning eelistada nendes valikraiet.

1.5.3. Tootmis- ja kaevandamisalad

Tootmisettevõtete arenguks küldes peaks enamikul juhtudel piisama olemasolevatest territooriumitest ja ehitistest so valdavalt endistest farmidest, töökodadest jne. Tootmisprofiili muutmisel tuleb silmas pidada keskkonnakaitselisi nõudeid. Üksikute talumajapidamiste planeerimine ja ehitamine peaks toimuma vastavalt valla ehitusmääruse nõuetele ja projekteerimistingimustele. Suuremate ehitiste ja keerukama tehnoloogiaga ettevõtte rajamisel tuleb koostada maa-ala detailplaneering.

Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks üldplaneeringuga määratakse enamusele olemasolevatele tootmismaadele maakasutuse kõrvalotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone jne maa: T/B.

Turbavarude majandamiseks Kiili valla territooriumi rabades on välja antud 3 kaevandamisluba: AS Farve (kaevandusluba HARM-043) Sausti turbamaardla Aasu tootmisalal, (kaevandusluba HARM-62) Sausti turbamaardla Sausti tootmisalal ja AS Tootsi Turvas (kaevandusluba HARM-049) Sausti maardla Paekna tootmisalal.

Kiili valla territooriumil on Nabala ja Sookaera ehituslubjakivi maardlad, kus aga hetkel kaevandamist ei toimu.

1.5.4. Asustuse tsoneerimine

Kiili valla territoorium on tsoneeritud kahte tüüpi aladeks, mis on kaardil piiritletud:

- ☐ stabiilse asundusega alad;
- ☐ lisanduva asundusega alad.

Stabiilse asundusega aladeks on:

- hajaasustus,
- miljöövääruslik hajaasustus ja
- hajaasustus rohevõrgustikus - peamiseks tunnusjoonteks on suured krundid (2 ha ja suuremad) ja suur vahekaugus eramute vahel.

Lisanduva asundusega aladeks Kiili vallas on:



- aiandusühistute asundus,
- metsaasundus,
- väljaasunduse kaks tüüpi:
 - asula servaasundus väikeelamutega,
 - asula siseasundus korruselamutega ning
- tootmis- ja äriasundus

Lisanduva asundusega alade tunnusjoonteks on tiheasustatud ala omad: suhteliselt väiksed krundid (2 000...3 000 m²). Elamukruntide moodustamisel on soovitatavaks tingimuseks nende rühmitamine roheribadega eraldatud gruppideks.

Kaardile on kantud uuendatud andmed põhilistest funktsionaalsetest tsoonidest koos nende võimalike laiendustega. Silmas on peetud maa-alade sobivust tootmisobjektide või elamute rajamiseks, samuti rohealadena.

Tänapäeval ja tulevikus on Kiili vallas suur surve uute elanike poolt, kuna vald asub Tallinnale lähedal, vallal on hea ühendus linnaga, piisavalt maad uute hoonete ehitamiseks ning head looduslikud tingimused: piisavalt metsi, vähe maavara mäeeraldisi jne. Selline suur pendeldajate surve määrab vajadust planeerida vallas piisavalt elamuehitusalasid, vastavalt valla arengueelistustele valdavalt eramute ehitamiseks.

Ehitusalad tuleb võimalikult planeerida nii, et need areneksid kompaktse asustusega alade printsiibil „väljastpoolt-sisepoole“, säilitades ja arendades asunduste sisesed haljasalasid kui kohalike inimeste puhkamise ja sportimise võimalusi. Seda printsiipi on võimalik tagada detailplaneeringute koostamisega suuremate alade kohta või detailplaneeringutele eelnevate liiklus-, tsoneerimis- või hoonestusskeemidega. Omavalitsuse poolt koostatavate liiklus-, tsoneerimis või hoonestusskeemidega määratakse põhilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi vajadus ning üldine paiknemine. Samuti peavad detailplaneeringud tagama tulevase elamualade hea elukeskkonna: palju ruumi nii asunduse sees kui ka iga krundi siseselt, hea infrastruktuuri, sotsiaal- ja teenindussfääri ning puhkamise ja vaba liikumise võimaluse.

Tsoneerimisel on maksimaalselt arvestatud eelnevate planeeringute seisukohtadega, täiendades neid muutunud vajadusi silmas pidades.



2. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

2.1. Ehitustingimused

2.1.1. Üldist ehitamisest

Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi väiksema osa kohta. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

Detailplaneeringu kohustusega ala võimaldab reguleerida ning vajalikul määral kontrollida alal toimuvaid planeerimis-, ehitus jm protsesse.

Detailplaneeringu kohustust ei ole hajaasustuses, kus ehitamise aluseks on ehitustingimused. Tüüpiline hajaasustusega ala on talusüdamega maatulundusmaa, kus elamumaa ei moodusta iseseisvat katastriüksust.

Detailplaneeringu koostamine on omanikule kohustuslik, kui ta tahab oma maale ehitada midagi, mis ületab hajaasustuse tavapärase ehitusõigust, seda kruntida või selle sihtotstarvet muuta. Senise maakasutuse jätkamisel ei ole sellest takistust. Detailplaneeringu koostamisega lahendatakse konkreetsete kruntidega seotult juurdepääsuteede, trasside, veevarustuse, heitveepuhastuse ning haljastuse rajamise võimalused ning põhimõtted.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul saavutamaks üldplaneeringuga kavandatu elluviimist, kuid sellega võib põhjendatud vajaduse korral taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist. Detailplaneeringu koostamist valla territooriumil korraldab Kiili vallavalitsus, kes võib sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks kinnisasja omanikule või teistele isikutele, kellel on soov antud maa-alale ehitada. Detailplaneeringuid võib seaduses sätestatud juhtudel koostada ka lihtsustatud korras.

Kui detailplaneeringu läbiviimist finantseerib maaomanik või ehitustegevusest huvitatu, on kohalikul omavalitsusel kohustus korraldada avalikkusega suhtlemist planeeringuprotsessi käigus.

Planeeringu põhimõtteks on selliste maakasutuse juhtotstarbe valik, mis sätestades soovitava arengusuuna seaks selle raames maakasutuse sihtotstarbele võimalikult väikesed piirangud. Maakasutuse juhtotstarbe määramisel on lähtutud Keskkonnaministeeriumi tellimisel 2002.aastal valminud tööst *Soovituslikud planeeringulised leppemärgid*.

Olulisi ruumilisi kitsendusi põhjustavate nähtustega hõlmatud maa-alal tuleb nii detailplaneeringute kui projekteerimistingimuste koostamisel, projekteerimisel, ehitamisel,



aga samuti nii maa kui ehitiste kasutamisel juhinduda kitsenduste õigusliku aluse andvatest seadustest ning nende rakendusaktidest.

2.1.1.1. Ehitamine maatulundusmaale

Ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kohaliku omavalitsuse volikogu ehitise kasutamise otstarbe alusel. Ehituskrundi suuruse määrab isik, kes soovib hakata ehitama.

Pärast vastavat otsust koostatakse kinnisasja jagamise kava ning maakorraldusseaduse korra kohaselt viiakse läbi teised vajalikud toimingud. Ehitusloa elamu püstitamiseks võib kohalik omavalitsus väljastada ka juhul kui elamut soovitakse püstitada veel maatulundusmaa sihtotstarbega maale. Selle ehitusloa alusel ei ole tegelikult lubatud ehitama hakata enne kui maa sihtotstarve on muudetud elamuehituseks sobivaks.

Maatulundusmaale ehitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal moodustatakse ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi iseseisev, ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille suurus ja sihtotstarbe määratakse detailplaneeringu alusel.

2.1.1.2. Ehitise kasutusotstarbe muutmine

Ehitise kasutusotstarvet on võimalik muuta ka ilma selleks detailplaneeringut koostamata lähtudes ehitusseaduses sätestatud nõuetest. Muu kasutusotstarbega hoonest elamu ehitamisel tuleb võtta ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks ning hiljem kasutusluba. Jälgima peab kas maa sihtotstarve lubab maale elamut püstitada ning kas tegemist ei ole kaitsealuse territooriumiga. Maa sihtotstarbe muutmine toimub ülalkirjeldatud korras.

Kasutusluba tuleb taotleda ka suvila ja aiamaja puhul, kuna ka suvilad ja aiamajad on elamud. Kuna suvilat ja aiamaja kasutatakse vaid suveperioodil, siis ei pea see vastama kõigile nõuetele, mis esitatakse elamule, mida kasutatakse aastaringseks elamiseks.

Kuna ehitise kasutusotstarbe muutmine võib avaldada mõju ehitise alusest krundist väljapoole, on ehitusseaduses säte (§ 34 lg 1 p 2), mille kohaselt kohalikul omavalitsusel on õigus mitte väljastada kasutusluba ehitise kasutusotstarbe muutmiseks kui kasutusotstarbe muutmiseiga rikutakse avalikke huvisid. Ehitusseaduses ei ole ette nähtud ehitusprojekti kooskõlastamist naaberkinnistute omanikega. Kui mingitel põhjustel ehitise kasutamine hakkaks tõsiselt häirima naabrussuhteid (näiteks tekivad parkimisprobleemid jne), on kohalikul omavalitsusel õigus kasutusloa väljastamisest keelduda ka siis kui hoonele juurdeehitusi ega konstruktiivseid ümberehitusi ei projekteerita. Juhtudel kui tekib vajadus täiendavaks huvide või mõjude selgitamiseks on kohalikul omavalitsusel kaalutusõigus nõuda detailplaneeringu koostamist ka aladel, kus üldjuhul detailplaneeringu kohustus puudub.

2.1.2. Ehitustingimused

Elamukrundi suuruse piirang sätestatakse tagamaks piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet.

Lähtudes ajalooliselt kujunenud kruntide optimaalsest suurusest oleks Kiili valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks 2000 m², mille



puhul võib reaalselt rääkida krundile haljastuse rajamisest või selle säilitamisest. Tuleb eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust.

Detailplaneeringu koostamise kohustusel, mis tekib väljaspool kompaktse hoonestusega ala maatulundusmaa jagamisel kruntideks, kehtib krundi minimaalsuurus 20 000 m² ning tihedus 1 krunt/2 ha. Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikes piirkondades kehtib detailplaneeringu kohustus ning kehtib reegel: 1 elamu 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m².

Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib Kiili vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel. Väiksemad krundid võib moodustada alajaamade, pumplate jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks.

Hajaasustuses ja külates väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala on detailplaneeringuta lubatud ehitada kuni 500 m² ehitusaluse pinnaga elamuid ja selle juurde kuuluvad kuni kolm abihoonet. Ilma detailplaneeringuta rajatavad elamud võivad olla kuni 2 korruselised üksikelamud. Sätestatust suuremate hoonete rajamiseks tuleb koostada detailplaneering.

Samuti tuleb koostada detailplaneering juhul kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud jamaakasutuse juhtotstarvet. Metsamaa, tootmismaa või haljasmaa kasutuselevõtt elumumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Maaparandussüsteemidega alal maa sihtotstarvet enne mitte muuta, kui on koostatud piirkonna terviklik kuivenduslahendus ning sihtotstarbe muutmine kooskõlastatud.

Koostatavates detailplaneeringutes ja/või projektides tuleb lahendada ka elamute haljastus, projektis määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted. Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, lagedatel aladel tuleb elamukruntidele näha ette kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitusaluse pinna ulatuses.

Piirdeaedu võib rajada kas:

- ☐ mööda katastriüksuse piire;
- ☐ vastavalt detailplaneeringus määratule
- ☐ või suure maaüksuse korral (krunt väljaspool kompaktse hoonestusega ala) vahetult hoonestusega ala ümber.

Piirdeaedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala), krundi pindala ning kinni pidama ehitustraditsioonidest.

Teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiaid ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Planeeringus määratud haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak jne.

Üldist:

- ☐ elamute rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel arvestada olemasoleva hoonestuse paigutust ja väljakujunenud asumite struktuuri;
- ☐ uute elamualade rajamisel lähtuda üldplaneeringus märgitud asukohtadest;



- parandatud maade kruntimisel ja hoonestamisel tuleb arvestada maaparandussüsteemidega;
- eelistada väike-elamute madalat hoonestust;
- kui tekkib vajadus korterelamute järele, siis on neid võimalik ehitada olemasolevate korterelamute läheduses Kiili alevis, kusjuures korterelamu korruselisus üldjuhul ei ületa 3 korrust;
- näha ette kohalike teede võrk ja nende sidumine riigimaanteedega, arvestades ühistranspordi arendamisega;
- koos elamualade tänavatega rajada võimalus jalgratta- ja jalakäijate liikumiseks, mis arvestaksid ka puuetega inimeste vajadusi.

Elamumaade planeerimisel arvestada lisaks riigimaanteed kaitsevööndile ka sanitaarkaitsevööndiga, lähtudes riigimaanteed perspektiivsest liiklussagedusest. Detailplaneeringutes peavad olema tagatud kehtestatud normmüratasemed planeeringualal. Ehituskruntidele, mis paiknevad maantee või raudtee müratsoonis tuleb prognoosida projekteerimise käigus mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida vajadusel müratõkked ja hoonele nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade mürapidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).

Soovitav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine. Akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekti alusel ning kogu hoonel korraga. Plastakende kasutamisel tuleks rajada sundventilatsioon. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida traditsioonilise ehitusviisiga maamajadel plastaknaid ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms). Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.

Palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool lisanduva asustusega ala. Alevikes ja väiksematele kruntidele tuleks rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

Kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt. Äri-, büroo- ja tootmishoonete parkimine tuleb lahendada detailplaneeringuga.

2.1.2.1. Miljööväärtuslike piirkondade ehitustingimused

Ehitustingimused vajavad üldplaneeringus määratletud miljøöväärtuslikes piirkondades uuringute põhjal täiendavat täpsustamist. Alad on iseloomult väga erinevad, mistõttu neile ühtseid ja üldisi tingimusi sõnastada ei ole otstarbekas.

Üldplaneeringuga on kõigil miljøöväärtuslikel aladel määratud detailplaneeringu koostamise kohustus enne ehitustegevuse alustamist.

Oma lähteseisukohtade kirjas nimetab Muinsuskaitseamet miljøöväärtuslike aladena Sausti mõisa ansamblit, Nabala mõisa ansamblit, Sookaera küla, Paekna küla ja Piisoo küla. Tegemist on piirkondadega, kus on säilinud vana ehitussubstants ning ajalooline asustusstruktuur.



Soovitav on koostada miljööväärtuslike piirkondade kohta maastikuhoolduskavad või/ja miljöökujunduslikud soovitused. Kindlasti tuleks hoolduskavade ja soovituste koostamise aruteludesse aktiivselt kaasata kohalikud elanikud ja asjast huvitatud isikud. Tööde tulemusel peaks sündima hea tava kokkulepe alade miljööd arvestavaks arendamiseks ning alused vastava tugirahastamise taotlemiseks.

2.1.2.2. Veealade kasutamistingimused

Kalda piiranguvööndis kinnistute jagamise ja ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest on võimalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus keskkonnaministrile taotluse ja vastuvõetud detailplaneeringu.

2.1.3. Teede planeerimise ja projekteerimise tingimused

Aladel, kus olemasolevad kinnistud asuvad maantee vahetus läheduses, vajab lahendamist sadevete ära juhtimine sõiduteelt. Lahendamine kuulub tee valdaja pädevusse koostöös Kiili Vallavalitsusega vastavalt tee projektile ning vahendite olemasolule. Sadevete ja pinnasevee ärajuhtimiseks puhastada maanteedega ristuvad truubid ja kraavid või vajadusel rajada uued. Piki riigimaanteed planeeritavate kommunikatsioonide korral arvestada, et Maanteeamet ei luba paigaldada kommunikatsioone tee muldkehasse ega tee konstruktsioonidesse.

Teede rajamiseks reserveeritud maa-aladel saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel kuni maa võõrandamiseni või sihtotstarbe muutmiseni.

Põhimaantee kaitsevööndid eeldavad eritingimusi teeninduse rajamiseks põhimaantee vahetus läheduses:

- ☐ Sobivad asukohad on olemasolevate riigimaanteede ristmike vahetus läheduses arvestades, et juurdepääs luuakse kõrvalmaanteelt, mitte põhimaanteelt.
- ☐ Trassiteenindus ei tohi paikneda maantee sisekurvis.
- ☐ Teenindusalale peab olema teenindaval personalil ohutu juurdepääs, seega tuleb teeninduskohad siduda olemasolevate asustatud punktidega. Planeerida tuleb nii, et inimestel ei teki vajadust ületada põhimaanteed.

Elamumaade planeerimisel tuleb lisaks riigimaanteede kaitsevööndile arvestada riigimaanteede perspektiivsest liiklussagedusest lähtuvat maantee sanitaarkaitsevööndit. Detailplaneeringutes tagada kehtestatud normmüratasemed planeeringualal. Detailplaneeringutes ja teeprojektides näha ette kohalike teede sidumine riigimaanteedega, arvestades tee projekteerimise normide järgsete ristmike vahekaugusega ja ühistranspordi arendamisega.

Detailplaneeringu kohustusega aladel on kohustuslik alustada planeerimist suuremate piirkondlike siseteede määramisest ja alade teedevõrgu planeerimisest. Vajadusel kaaluda osaüldplaneeringu algatamise vajadust.

Alevisisesed põhi- ja jaotustänavad ehitada välja soovitatavalt kõrghaljastusega haljasribadega. Uue tee projekteerimisel tuleb teemaa laiuse määramisel ette näha täiendav ala kommunikatsioonide paigaldamiseks. Maanteega rööpselt kulgeva tehnovõrgu võib kavandada teemaale tee valdaja nõusolekul.



Üldplaneeringu liikluslahendus võimaldab alevikes tööstuse ja ladude maa-aladelt väljasõidud ja transpordi korraldada ilma tiheasustusalade ülejäänud piirkondade elukorraldust oluliselt mõjutamata.

Kõrvaltänavatel tuleb vajadusel piirata veoautoliiklust ja veoautode parkimist elupiirkonnas. Sobivad sõiduvõimalused tõmbepunktidesse näidata liiklusmärkidega. Keeld ei kehti eritalituse ja muude teenindusautode kohta. Piirangud teostatakse selliselt, et oleks võimalik teeninduseks vajalik juurdepääs teeäärsete kinnistute juurde.

Parkimisplatside arv ning nende ja bussipeatuste asukohad sõltuvad kohalikest vajadustest ja võimalustest. Mõnede alevisiseste tänavate ääres tänaväärse parkla võimalus sageli puudub, mistõttu tuleb rajada parkla kas erakrundil või selleks määratud alal väljaspool sõiduala.

Ärifunktsiooniga seotud parkimisvajadused elamualadel tuleb lahendada oma krundi piires. Äriiga seotud parkimisvajadused ärimaal tuleb lahendada oma krundi piirides või ärimaal paiknevate ühisparklatena.

Planeeringulise kriminaalpreventsiooni ja turvalisuse tõstmise üldiste meetmetena on **vabaplaneeringuga korruselamute piirkonna** sisemine autoliiklus soovitatav korraldada tupikjuurdesõitudega ning liiklus vajadusel rahustada künniste jt võtetega. See võimaldab hoonete vahelise ala liigendada väiksemateks lokaalselt kontrollitavateks üksusteks ja loob eeldused nendes naabrivalve korraldamiseks.

Korterelamute maa-ala kohta on soovitatav koostada kavand linnaruumi kujundamiseks, milles määratakse ühtsed põhimõtted kõnniteede, parklate, valgustuse, väliste turvasüsteemide, liiklusrahustusvahendite, olmetehniliste rajatiste (prügikonteinerid, pesukuivatusplatsid), kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks, mis viiakse ellu kombineeritud vahenditega.

Teiseks vähendavad sellised meetmed füüsiliselt autode liikumiskiirust ning loovad tingimused majadevahelisel vastavate liiklusmärkidega tähistatud õuealal jalakäijate ja sõidukite üheskoos liiklemiseks.

Teede, tänavate, torustike ja elektriside süsteemide rajamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda **komplekssuse põhimõttest** – samaaegselt nii remontida kui paigaldada uued maa-alused insenerkommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate tööde tegemist.

Teede ja tänavate planeerimisel tuleb tagada **ühiskondliku ning teenindava transpordi** liikumise võimalused.

Uute tänavate ja teede kavandamisel ning olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb arvestada turvalise **kergliiklusvõrgustiku** (vastavalt *Harjumaa kergliikluse teemaplaneeringule kergliiklusvõrgustik koosneb erinevat tüüpi kergliiklusele mõeldud teede (kergliiklustee, matkarada, rullisurada, rattamarsruut jmt) võrkudest*) rajamise vajadusega. Tänaväärse kergliiklusvõrgustiku väljaehitamiseks vajaliku tänavaruumi leidmisel on oluline, et teehitustööd teostakse komplekselt koos muldkeha korrastamise, sadevetekraavide torudesse viimise ja kõigi teiste tehnovõrkude rekonstrueerimisega (side, elekter jms).



2.2. Detailplaneeringu kohustusega alad

2.2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine

Detailplaneeringu kohustusega aladena on planeeringukaardil piiritletud lisanduva asundusega (perspektiivne tiheasustusala) ala.

Detailplaneering koostatakse Kiili valla ehitusmääruses sätestatud korras ja üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Põhjenduste esmane kaalumine toimub detailplaneeringu algatamisel, kusjuures omavalitsusel on kaalutusotsuse alusel õigus keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest.

Üldplaneeringuga reserveeritud elamualadel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Piirkonnad, mille kasutuselevõtt toimub tõenäoliselt kaugemas tulevikus, on määratletud detailplaneeringu kohustusega alana, detailsemaks tsoneerimiseks käesoleval ajal vajadus puudub.

Vältida tuleb üksikhoonete teket lagedale väljale. Arenguhuvi ilmnemisel on soovitatav alustada kogu ala planeerimisest valla korraldamisel ning teedevõrgu, tehnorajatiste ja kõrghaljastuse rajamisest. Parandatud maade puhul arvestada, et maaparandussüsteeme ei tohi lõhkuda.

Mujal Kiili vallas on detailplaneeringu koostamine vajalik:

- eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga objektide kavandamisel seadustest tulenevatel juhtudel;
- D-kategooria gaasitorustike paiknemise alad
- keskkonda ohustada või liikluskorraldust mõjutada võiva tööstus- või teenindusehitise kavandamisel;
- kalda piiranguvööndis kinnistute jagamisel ja ehituskeeluvööndi vähendamisel;
- liiklusrast mõjutataval alal;
- Tallinna ringtee T11 ja Tallin-Rapla-Türi maantee T15 mõlemale poole jäävas 300 m laiuses vööndis;
- Kurna-Tuhala maantee T 115 mõlemale poole jäävas 150 m laiuses vööndis. Kurna-Tuhala uue maanteelõigu ja liiklussõlme rajamisel (vt. planeeringukaart) muutub antud vöönd 200 meetriseks;.
- põllu- ja metsamaa kruntimisel uue kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega alade tekkimisel või selle tekkimise võimalusel;
- puhke- või spordiotstarbelise hoonestuse või maakasutusega alal;
- miljööväärtuslikel aladel;
- mõisakompleksides;
- Kiili Vallavolikogu algatusel põhjendatud vajadusel ka aladel ja juhtudel, millele ei ole üldplaneeringuga sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

Detailplaneeringut ei nõuta juhul kui:

- ühele üle 20 000 m² maatükile stabiilse asundusega piirkonnas kavandatakse mitte enam kui ühe elamu ehitamist.
- elamule lisaks rajatakse stabiilse asundusega piirkonnas samale maatükile mitte enam kui kolm abihoonet või
- kavandatava tegevuse tulemusel ei teki kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.



Viimatitoodud punkti rakendamine toimub omavalitsuse poolt punktis 2.2.2 toodud kriteeriumite alusel.

2.2.2. Kaalutlemise kriteeriumid

Detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala on:

- Kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- Suvila või aiandusühistu maa-ala;
- Ühepereelamute aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m (roheline võrgustiku aladel 200 m);
- Eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga
- Eraldiseisev üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- Kämpingu või motelli maa-ala;
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala;
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala;
- Väljaspool asulat asuva mõisa süda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
- Väljaspool asulat paikneva lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Üldplaneeringu rakendamisel ja detailplaneeringu tingimuste esitamisel eelistada ehitusliku maakasutuse koondumist külasüdamikesse ning vältida loodusalade täisehitamist.

Detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel, millega kaasneb kompaktse hoonestuse kavandamine kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladele, tuleb vastavalt reostuskoormusele vajadusel reoveekogumisalade piire korrigeerida.

2.2.3. Tiheasustusega alad

Tiheasustusega aladeks Maareformiseaduse tähenduses määratakse Kiili vallas:

- ☐ Kiili alev
- ☐ Luige alevik
- ☐ Kangru alevik
- ☐ Nabala küla
- ☐ Paekna küla

2.2.4. Detailplaneeringute ja maakasutuse tingimused

Kiili vald on üldplaneeringuga määratud stabiilse asundusega ja lisanduva asundusega aladeks (perspektiivne tiheasustusala). Lisanduva asundusega piirkond on määratletud detailplaneeringu kohustusega kompaktse asustusega aladeks, kus kavandatav maakasutus on detailsemalt kirjeldatud ning antakse maakasutustingimused detailplaneeringute koostamiseks.

Vältida tuleb üksikhoonete teket lagedale väljale. Suurema arenguhuvi ilmnemisel on soovitatav alustada kogu ala planeerimisest ning teedevõrgu, tehnorajatiste ja kõrghaljastuse rajamisest.



2.2.4.1. Tingimused detailplaneeringute algamisel ja koostamisel

1. detailplaneeringud koostatakse suuremate alade kohta või omavalitsuse poolt koostatavate liiklus-, tsoneerimis või hoonestusskeemide alusel välja arvatud juhul:
 - ❑ planeeritav ala piirneb varem planeeritud alaga
 - ❑ planeeritav ala asub Kiili alevis või kompaktse olemasoleva hoonestuse alal
 - ❑ detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb muinsuskaitse või looduskaitse all olevate maa-aladele ehitusõiguse seadmisega
 - ❑ planeeritava ala suuruses teeb põhjendatud juhtudel erandi Kiili vallavalitsus
2. Planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti.
3. Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²
4. Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone
5. Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m²
6. üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m
7. Ehitisealuse pinna suuruses teeb põhjendatud juhtudel erandi Kiili vallavalitsus
8. Olemasoleva ehituskrundi jagamise tulemusel tekkivate uute kruntide minimaalseks suuruseks on 1500 m²
9. Korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²
10. Ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m²
11. Stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) on uute hoonete ja olemasolevatele juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.
12. Stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m²).
13. Stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet
14. Stabiilse asundusega alal, kui soovitakse hoonestamata või ühe elamuga maatulundusmaale ette näha rohkem kui ühe uue elamukrundi, on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

2.2.4.2. Maakasutuse lähtekohad

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee-ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t. minimaalse haljaspinna osakaaluga 25 % teemaast, mida täpsustatakse detailplaneeringuga.

Maakasutuse korrastamiseks soovitakse väärtuslikud põllumaad säilitada põllumajanduslikus kasutuses. Võimalik on ka kasutuseta alade metsastamine.



Asulate tootmistsoonid paiknevad alevike sissesõitudel, mis seab nende arhitektuursele kvaliteedile erinõuded. Oluline on maakasutuse korrastamine ning kasutuselevõtt olevates piirides.

Töenäoliselt tekib tööstus- ja ladude piirkonnas ning suurte maanteed (tugi- ja põhimaantee) äärde ka tulevikus äriiselooga ettevõtteid, mis jäävad paratamatult valla asulate kompaktse asustusega alade linnaehitusliku arenguga suhteliselt vähem seotuks. Otstarbekas on, et omavalitsus ja tee omanik seavad nõudeid ja tingimusi nende ettevõtete planeerimisele, rajamisele ja väljanägemisele, kuna läbiva transiitliikluse jaoks on maanteeäärne maakasutus valla visuaalseks visiitkaardiks.

Asulaga vähem seotud tootmise ja äride maa-ala on kõige soodsam arendada väljakujunenud asukohtades. Sellele piirkonnale on tagatud soodus ligipääs ning samas ei koorma maakasutusest tingitud mootorsõidukiliiklus linna tänavaid.

Luige aianduskooperatiivid on määratud kompaktse asustusega ja detailplaneeringu kohustusega tiheasustusaladeks. Ala võib areneda ka tulevikus püsielamualaks.

Kalda piiranguvööndis on lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest võimalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus keskkonnaametile taotluse ja vastuvõetud detailplaneeringu.

2.2.4.3. Planeeritav maakasutus

Üldplaneeringuga planeeritava maakasutuse sihtotstarvete ja nende vastavuse tõlgendamisel katastriüksuste sihtotstarvetega lähtuda juhendmaterjalist *Planeeringute leppemärgid* (2002).

Määratud maakasutuse juhtotstarbega ala kasutusviis ja kogu tegevus sellel alal on põhimõtteliselt allutatud juhtotstarbest (valdavast sihtotstarbest) tulenevale eesmärgile. Näiteks **elamuala** tähendab ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on **elamumaa ja sellega seonduvad kasutusviisid**: äri, liiklus, haljastus jne.

Tootmisala peamiseks maakasutuse viisiks on **tootmismaa ja sellega seonduvad kasutusviisid**: äri, transport jt.

Planeeringuga nähakse ette **maakasutuse juhtotstarve** ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam.

Väikeelamumaa (EV)

- Väikeelamute ehituskruntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute kruntide soovituslik suurus on 2000 m². Lisanduva asundusega ala väikseim krundi suurus 1500 m² on olemasoleva ehituskrundi jagamise tulemusel tekkivate uute kruntide minimaalseks suuruseks.
- Stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta.
- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m².
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m.



- ❑ Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone.
- ❑ stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kolm abihoonet.
- ❑ Väikeelamu korruselisis on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisis ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- ❑ Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitatav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.
- ❑ Abihoonedid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- ❑ Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Aiandusühistute maa (EA)

- ❑ Endisele aiandusühistu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu või aiamaja) ja üks abihoone.
- ❑ Suurim lubatud ehitusalune pind kruntidel lubatud kuni 220 m².
- ❑ Korruselisis on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m.

Korterelamumaa (EK)

- ❑ Korterelamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisis on < 3 ja määratakse detailplaneeringuga.
- ❑ Korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta.

$$KKKI = \frac{\text{krundi pind m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$$

- ❑ KKKI uute korterelamute puhul on valdavalt > 400 m²/korter
- ❑ Soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8.
- ❑ Kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmaa (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Reklaam on sealjuures piiratud.
- ❑ Ridaelamu koormusindeks on >800 m²/korter
- ❑ Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides.

Teemaa (L)



- ❑ Teede ja tänavaalade sihtotstarve on teemaa (LT). Teemaa piir määratakse tänavate nn. punaste joontega vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad.
- ❑ Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine liiklusmaale.
- ❑ Soovitav on magistraalsete tehnovõrgutrasside rajamine teede ja tänavate alale, kusjuures tagada tänavahaljastuse rajamise võimalused.
- ❑ Vajalik on tänavahaljastuse rajamine, võimalikult kõrghaljastusena.

Haljasala ja parkmetsa maa (HM; HP)

- ❑ Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus haljasala maa (HP) ja parkmetsa maa (HM). Planeeringus määratud haljasaladel ja parkmetsades ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning kergliiklusteede, tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats jne.
- ❑ Hoonestamine on lubatud ainult olemasoleva hoonestuse mahus. Hoonestamata alade hoonestamine ei ole lubatud.

Puhke- ja virgestusmaa (PP)

- ❑ Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), puhkerajatis maa (PL), spordirajatis maa (PS) või kogunemis-, kultuuri- ja sakraalehitise maa (PK).

Tootmismaa (T)

- ❑ Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- ❑ Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- ❑ Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

Tehnoehitiste maa (OT)

- ❑ Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)

- ❑ Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- ❑ Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- ❑ Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.
- ❑ Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- ❑ Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid



ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla

- ❑ Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Üldkasutatava hoone maa (A)

- ❑ Koolid projekteeritakse võimalikult kaugele mürarikastest teedest ja tänavatest ning õhku saastavatest ettevõtetest. Kooli maa-alaga piirnevad teed ja tänavad ehitatakse tolmuva kattega. Maa-alast peab olema haljastatud vähemalt 40 %, kusjuures kooli maa-ala pindala sõltub ühes vahetuses õppivate laste arvust (üldjuhul ei tohiks olla väiksem kui 20 m² ühe õpilase kohta). Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- ❑ Lasteasutuste kruntide planeerimisel peab olema 40 % maa-alast haljastatud, kusjuures maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m² ühe lapse kohta.
- ❑ Koolide ja lasteasutuste ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond.
- ❑ Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus.

2.3. Detailplaneeringute koostamise järjestus

Detailplaneeringute algatamine ning nende järjekord määratakse kindlaks Kiili Vallavolikogu ja Vallavalitsuse õigusaktidega. Detailplaneeringute koostamine ning nende järjestus sõltub eelkõige konkreetsetest vajadustest ja võimalustest, samuti investeerijate ja ehitada soovijate olemasolust.

Omavalitsuse prioriteediks on piirkondade planeerimine, mille alusel on võimalik taotleda maa-alasid munitsipaalomandisse, samuti planeeringute koostamine piirkondadele, milles toimuvad kontrollimatud muutused võivad tuua kaasa soovimatuid keskkonnamõjusid ning kahjustada avalikke huve.

Otstarbekas on:

- koostada Kiili alevis, Luige ja Kangru alevike piirkondadele valla osaüldplaneeringud, samuti teemaplaneering miljööväärtuslike aladele;
- arvestada avalikku huvi ja majanduslikke võimalusi arengujärjekordade seadmisel planeerivate koostamisel
- planeeringute koostamise järjekordadel arvestada olemasoleva ja planeeritud teedevõrguga, võimalusega tehnovõrkudega liitumisega ning varemkoostatud planeeringutega
- korraldada arenevate nn kinnisvarakülade detailplaneeringute koostamine suuremate koos arenevate üksustena omavalitsuse tellimusel.



3. Mõjude hindamine

3.1. Ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud ja säästva arengu tingimused

Vald soovib lähtuvalt üldplaneeringust kujundada Kiili vallast meeldiva elamis- ja ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.

Tootmisalasid uutesse asukohtadesse kavandades ja laiendades olemasolevates asukohtades toimub vastavalt säästva arengu seadusele ja tavale: suurte maanteed (tugi- ja põhimaantee) ääres ja elamupiirkondades eraldatud visuaalselt ja füüsiliselt. Endiste tootmisalade kasutuselevõtt korrastab maakasutust ning võimaldab leida mahajäetud ehitistele uue kasutusotstarbe.

Ettevõtlusalane eelistus on olevate tootmisalade kasutusevõtmise kõrval kohaliku turismialase väikeettevõtluse ja sellega seonduvate vabaaja teenuste osutamises ja kvalitatiivses arendamises. See eeldab üldist keskkonnasäästlikkust nii maakasutuses kui ehitamises, looduskeskkonna väärtustamist ja ehitatud keskkonna atraktiivsuse tõstmist.

Eramukruntidele on sel otstarbel seatud piirangud vähima suuruse osas ning elamualad on kavandatud valdavalt olemasolevate alevike, külakeskuste ja hoonestusaladega seotult, mis võimaldab maa ja ressursside ratsionaalset kasutamist.

Arvestada tuli järgmisega:

- ☐ uusehitised toovad kaasa püsivaid keskkonnamuutusi;
- ☐ vee ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamine tasakaalustab püsiva iseloomuga muudatuste teket piirkonna looduskeskkonnale;
- ☐ uushoonestus tuleb sulandada olemasoleva asustusega;
- ☐ miljö- ja maastikuväärtused on atraktiivse ehitatud keskkonna loomise eelduseks;
- ☐ atraktiivne ja terve elukeskkond tagab elu- ja asukohavaliku olulise tegurina valla sotsiaalse ja majandusliku arengu.

Planeeringus on arvestatud seadustest tulenevate kitsenduste ja piirangutega. Kitsendustega hõlmatud maa-alal tuleb juhinduda õigusliku aluse andvatest seadustest ning nende rakendusaktidest.

Planeeringuga kavandatud tegevustel võib olla nii positiivseid kui ka negatiivseid mõjusid. Positiivsed on need mõjud, mis aitavad kaasa keskkonna- ja säästva arengu eesmärkide saavutamisele; negatiivsed mõjud on ebasoodsad, mis võivad seatud arengueesmärkide saavutamisel avalduda loodus-, majandus-, sotsiaal-, ja kultuurikeskkonnale.

Järgnevalt on analüüsitud viie olulisema püsiva tegevuse mõju: hoonete ja rajatiste ehitamine, ettevõtluse arendamine, infrastruktuuri tugevdamine ning maavarade kaevandamine (vt tabelid 1-5). Negatiivse mõju olemasolu korral on välja toodud ka võimalikud leevendavad abinõud (tegevuse tingimused).



Tabel 1. Ehitamisest tuleneda võivad mõjud

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendavad abinõud
❑ elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused paranevad ❑ majandusliku arengu intensiivistumine ❑ uute elanike tulek piirkonda, suurendab nii valla kui ka teenuse pakkujate tulusid ❑ transpordi-ja infrastruktuuri paranemine ❑ ühistranspordi tasuvuse paranemine ❑ liikumisvõimaluste ja juurdepääsetavuse paranemine	❑ loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduskoosluste hävimine) ❑ maastiku killustumine ❑ põllumaastiku ja selle harimise tasuvuse vähenemine ❑ maaparandussüsteemide rikkumine ❑ kinnisvaraarenduse muutumine valdavaks maakasutuseks – söötis kõlvikud ❑ ehitusalade stiiline areng ❑ sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamise vajadus – suur koormus valla eelarvele ❑ võimalik loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (mõju avaldavad transport, pinnasetööd, ehitusprahi laokile jätmine) ❑ pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine ❑ ökoloogiliste protsesside kulg võib olla takistatud ❑ radoonioht siseõhus ❑ võimalik visuaalne reostus	❑ säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi ehitusaladel ❑ ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas, eelkõige metsaga kaetud aladel, kasutada kergeid ehitusmasinaid ❑ metsaala hoonestamisel hinnata kõrghaljastust ja säilitada väärtuslikud puud ❑ eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid ❑ reovee juhtimine puhastusseadmetele vähendab piirkonna reostuskoormust ❑ eelistada olevate teede korrastamist uute rajamisele ❑ eelistada olemasoleva hoonestuse korrastamist või asendamist uude asukohta rajamisele ❑ projekteerida ja ehitada radooniohutu hoone ❑ edendada keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust

Tabel 2. Turismist tulenevad mõjud

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendavad abinõud
❑ valla tuntuse ja maine tõus ❑ piirkonna puhkeressursside ärakasutamine, linnaelanike vaba aja veetmise võimaluste paranemine ❑ piirkonna majandusliku arengu hoogustumine ja kohaliku elanikkonna tööhõive suurenemine ❑ koostöö omavalitsuste vahel paraneb (ühine soov piirkonda arendada) ❑ hooajaline asustus toob investeeringuid ja teenuste tarbijaid ❑ paraneb teenuste pakkumine	❑ kaasnev majandusrisk ❑ looduslike koosluste kahjustamine kontrollimatu turismi korral ❑ pinna- ja põhjavete reostusohu ja suurenemine ❑ prahistamise suurenemine ❑ metsatulekahjude ohu suurenemine – külastajate arvukuse kasvuga suureneb risk ❑ ebasoovitavad muutused kohalike elanike elurütmis seoses uute püsielanike saabumise ja turistide arvu tõusuga, võimalikud konfliktid ❑ kultuuripärandi ja traditsioonilise eluviisi hääbumise oht	❑ turismi suunamine ja korraldamine ❑ teabe süsteemne jagamine eesmärgiga looduses liikumist ja puhkekasutust reguleerida ❑ ökoturismi arendamine ❑ tundlikud piirkonnad ja looduskaitse seisukohalt väärtuslikud alad säilitada puutumatutena ❑ edendada keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust



Tabel 3. Ettevõtlusest tulenevad mõjud

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendavad abinõud
☐ majanduslikust atraktiivsusest ja investeringutest tulenev võimalik keskkonnakvaliteedi paranemine ☐ valla tuntuse ja maine tõus; ☐ maaettevõtluse arendamine ja mitmekesistamine loob ☐ tegutsemisvõimalusi ja annab alternatiivse sissetuleku Kiili valla elanikele	☐ loodusressursside tarbimise suurenemine (vee tarbimine, toormaterjalid tööstusele jms) ☐ tootmisaladelt tulenev võimalik keskkonnasaaste (eelkõige müra ja õhusaaste) mõju keskkonna kvaliteedile ☐ jäätmete teke	☐ planeerida ja reguleerida tegevusi läbi detailplaneeringu ja keskkonnamõjude hinnangu ☐ mitte lubada tugevalt keskkonda kahjustada võivaid tootmisharusid tundlikesse piirkondadesse ☐ minimeerida taastumatute ressursside kasutamine tootmistehnoloogias ☐ suurendada olemasolevate maastike bioloogilist mitmekesisust, tootmisalad haljastada ☐ kasutada tööstuses parimat võimalikku kättesaadavat tehnoloogiat ☐ edendada keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust

Tabel 4. Infrastruktuurist tulenevad mõjud

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendavad abinõud
☐ pinna- ja põhjaveekvaliteedi paranemine läbi reovee puhastusseadmetesse juhtimise ☐ kogumiskaevude sulgemine ja ühiskanaliseerimise rajamine ☐ keskkonna- ja terviseriski vähenemine ☐ joogiveekvaliteedi paranemine ja veekadude vähendamine seoses trasside uuendamisega ☐ ettevõtlus- ja elamuehitusvõimaluste paranemine läbi toimiva reoveepuhastussüsteemi rajamise	☐ lokaalsed mõjud ja häiringud rajatiste ja trasside ehitustööde käigus ☐ maakasutuskitsendused tehnorajatiste kaitsevööndis ☐ häiringud (müra, saaste, kõrgendatud risk) raudteeliiklusest mõjutatud alal ☐ häiringud (müra, saaste jne) maanteeliiklusest mõjutatud alal ☐ täiendav saastekoormus heitveesuubla kasutusele võetavale veekogule ☐ trasside rajamisega tükeldatakse maakasutuse terviklikkust	☐ infrastruktuur rajada võimalikult keskkonnasäästlikult ☐ seadmete tüüp ja tehnoloogia valida lähtudes asukohast ja keskkonnamõjust ☐ võrkude üheaegne rajamine ☐ trasside rajamisel valida vähem looduskeskkonda ja ümbruskonda kahjustav lahendus ☐ raudteest mõjutatud alal arvestada mõjudega kavandamisel rajada müratõkked, altpääsud loomadele, eritasandilised ristumised jms ☐ edendada keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust



Tabel 5. Maavarade kaevandamisest tulenevad mõjud

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendavad abinõud
☐ ressursi kasutuselevõtt ☐ kohaliku ressursi kasutamine ehitamisel (kruus, liiv) ☐ elavdav mõju tööhõivele ja kohalikule majandusele	☐ ressursi ammendumine ☐ rohevõrgustiku toimimise ohustamine ☐ kaitsealuste objektide ja alade ohustamine ☐ taimestiku, loomastiku ja linnustiku elupaikade mõjutamine, sh hävitamine ☐ lokaalsed mõjud ja häiringud mäeeraldustööde ning vedude käigus (müra, tolmu jne) ☐ maakasutuse kitsendamine (maardlad, kaevandamisalad) ja terviklikkuse lõhkumine (trassid, teed) ☐ pinna- ja põhjavee taseme muutmine ja kvaliteedi ohustamine ☐ täiendav saastekoormus kuivendusvee suublana kasutusele võetavale veekogule.	☐ ressursi võimalikult säästlik kasutamine ☐ kaevandustehnoloogia valik lähtudes asukohast ja keskkonnamõjust ☐ karjäärade ja turbaväljade rajamisel valida vähem looduskeskkonda kahjustav lahendus ☐ kaevandamisalad võimalikult kiiresti rekultiveerida ☐ edendada asjaosaliste keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust

3.1.1. Kaevandamise keskkonnatingimused

Kaevandatavaks maavaraks Kiili vallas on turvas.

Planeeringualal on maavara kaevandamine komplitseeritud peamiselt järgmistel põhjustel: maardlad asuvad enamjaolt väga omapärase liigirikka looduslike või poollooduslike kooslustega (kaitsealused taimeliigi, elupaigad) karstunud aladel; piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi on vähe uuritud (sh maa-aluste jõgede olemasolu); elanike poolt joogiks tarvitatava põhjavee paiknemine lubjakivi horisondis (veerikas horisont), rohevõrgustiku paiknemine maardlate aladel, .

Kuna kaevandamisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju (st võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara), tuleb enne tegevusloa (uurimis-, kaevandamisloa) andmist või selle muutmist analüüsida ja kaaluda kavandatavat tegevust ja kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust. Kui tegevusloa taotlemise või olemasoleva loa muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju, tuleb hinnata tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid. (Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus).

Käesoleva üldplaneeringuga uute kaevandamisalade rajamist ei kavandata. Kui siiski osutub vajalikuks uue kaevandamisalade rajamine, tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

Uute kaevandamisalade rajamisel tuleb eelistada alasid, mis ei jää rohevõrgustikku. Karjäärade rajamisel ja karjäärade teenindamiseks vajalike rajatiste ning ehitiste asukohtade valikul tuleb vältida kaevandamisega kaasnevate kahjulike mõjude kandumist elamualadele, rakendada kaevandamistegevusega kaasnevate negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid. Samuti tuleb jälgida, et kaevandamine toimuks järjepideva protsessina. Tagamaks kaevandamisalade piirkonnas liikuvate inimeste ohutust, peab kaevandamisalade territoorium



olema tähistatud. Ammendatud (kasutatud) alad tuleb korrastada tehnoloogiliselt esimesel võimalusel enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist.

Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaana) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsetena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

Üldplaneeringu alusel koostatavate detailplaneeringutega tagatakse maavaravaru kaevandamisväärsena säilimine ning juurdepääs.

3.2. Mõju hindamise kokkuvõte

Kiili valla üldplaneeringu koostamisel ja planeeringuprotsessis on pidevalt arvestatud planeeringuga kavandatava tegevuse võimalike mõjudega. Lahendus vastab Harju maakonna planeeringule, maakonna teemaplaneeringule, arengukavadele ja kehtivatele õigusaktidele.

Üldplaneeringus kavandatava ruumilise arenguga kaasneb valdavalt positiivne mõju looduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja majanduslikule keskkonnale.

Kavandatavad tegevused ei oma leevendamata negatiivset mõju ning lähtuvad pikaajalistest positiivsetest elukeskkonna parendamise eesmärkidest ning säästva arengu põhimõtetest.

Planeeritavate tegevuste mõjud ehitatud keskkonnale on positiivsed, kuna enamus planeeritavaid tegevusi on seotud ehitatud keskkonna korrastamise ja parandamisega.

Planeeritavate tegevuste mõjud ajaloolis-kultuurilisele keskkonnale on positiivsed, kuna planeerimisettepanekute rakendamine parandab Kiili valla identiteeti, eksponeerib valla ajaloolisi ja kultuurilisi väärtusi ning võimaldab reguleerida kaitsealuste objektide kasutuskooormust.

Planeeritavate tegevuste mõjud sotsiaalmajanduslikule keskkonnale on positiivsed, kuna korrastustegevus ehitatud keskkonnas ning välisruumide reserveerimine toob endaga kaasa positiivseid muutusi sotsiaalmajanduslikus valdkonnas. Samuti on keskkonda tervistava positiivse mõjuga maade reserveerimine vabaõhukomplekside ja huviparkide ning spordi- ja mänguväljakute rajamiseks.

Leevendavate meetmetena tuleb sõltuvalt kavandatavast tegevusest rakendada ka järgmisi põhimõtteid ja tegevusi:

- ❑ elamualade jt hoonestatavate alade koondamine võimalikult kompakseteks piirkondadeks (rohevõrgustiku silmad), mis vähendab kulutusi infrastruktuuri rajamiseks ja ekspluateerimiseks;
- ❑ vältida monofunktsionaalsete elamualade planeerimist;
- ❑ vältida elamualade kavandamist farmide ja muude häiringuid põhjustavate ettevõtete mõjutsooni;
- ❑ eelistada olemasoleva hoonestuse korrastamist või asendamist uude asukohta rajamisele;



- säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi ehitusaladel; metsaala hoonestamisel hinnata kõrghaljastus ja säilitada väärtuslikud puud (soovitavalt puuderühmadena);
- uue, ökoloogiliselt toimiva ja maastikku sobiva haljastuse rajamine lagedatele väljadele rajatavatel elamualadel;
- ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas, eelkõige metsaga kaetud aladel, kasutada kergeid ehitusmasinaid;
- eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid;
- ehitustegevuse alguses koorida huumusmuld ehitusterritooriumilt ja ladustada see lähikonnas; seda kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel;
- jätkata endist maakasutust pool-looduslikel aladel väärtuslike maastike ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks;
- säilitada hoonestatavate alade vahel looduslikud piirkonnad ja koridorid ehk teisisõnu rohevõrgustik, kus loomad saaksid suhteliselt häirimatult tegutseda;
- lisaks üldplaneeringus näidatud rohekoridoridele (minimaalne laius 100 m) tuleb detailplaneeringutes arvestada ka rohevõrgustiku puhveralade tagamisega ning rohevõrgustiku servaalade loodusliku mitmekesisuse suurendamisega;
- tagada väärtuslike maastike, maastike ning elementide säilimine ja kaitse ning arvestada maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamise kaitse-eesmärke maakasutuse planeerimisel erineva tasandi planeeringutes;
- puhkemetsadesse ja elamualadega piirnevasse rohevõrgustikku on soovitatav kavandada jalgteid ja muud sobivat infrastruktuuri ning seda regulaarselt hooldada;
- rohealadele kavandada inimeste liikumiseks suunatud ja läbimõeldud teed ja rajad, et vähem
- häirida loomade ja lindude elutegevust;
- unikaalsete ja väärtuslike maastike puhul hoiduda nende ilme muutmisest ning uued tehisobjektid sobitada võimalikult hästi maastikku kaasates maastikuarhitekte. Sama kehtib ka kavandatavate maastikuliste objektide suhtes – puhke- ja virgestusalad jms.
- maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendussõrgu uus lahendus; sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi;
- Kambrium-Vendi veekompleksi põhjavesi vajab joogiveeks kasutamisel raadiumi sisalduse kontrolli ja normide ületamisel raadiumi eemaldamist või vee segamist kuni normidele vastavaks;
- loodavatel, mitme valla territooriumil asuvatel maastikukaitsealadel kehtestada karstipiirkonna veekaitseks piirangud riiklikul tasandil;
- maavarade kaevandamisel on põhimõtteks ressursi (sh kaasnevate ja mõjutatavate ressurside) võimalikult säästlik kasutamine;
- karjäärade ja turbatootmisalade kavandamisel ja rajamisel valida vähem looduskeskkonda kahjustav lahendus; kuivendustööde kavandamisel igal üksikjuhul hinnata selle mõju olulisust ja ulatust konkreetse projekti raames (sh kumulatiivsed mõjud); kaevandustehnoloogia valida lähtudes asukohast ja keskkonnamõjust;
- maardlate ammendamisel tuleb karjäärid võimalikult kiiresti rekultiveerida, sh taastada looduslik veerežiim niipalju kui võimalik;
- infrastruktuur rajada võimalikult keskkonnasäästlikult; trasside rajamisel valida vähem looduskeskkonda ja ümbruskonda kahjustav lahendus;
- puhastusseadmete tüüp ja tehnoloogia valida lähtudes asukohast ja keskkonnamõjust; reovee



- ❑ juhtimine puhastusseadmetele vähendab piirkonna reostuskoormust;
- ❑ ühes piirkonnas rajada tehnovõrgud üheaegselt ja kooskõlas teede-ehitusega;
- ❑ eelistada olevate teede korrastamist uute rajamisele;
- ❑ kaaluda mitmetasandilistel ristmikel tugeidel sildade rajamist vaadet varjavate teetammide asemel;
- ❑ suure koormusega maanteedel kavandada läbipääsud (tunnelid, ökoduktid) metsloomadele rohekoridoride trassidel arvestades vastavate uuringute tulemusi;
- ❑ töökohtade säilitamine ja loomine valla territooriumil ja tingimuste loomine kaugtööks vähendavad pendelrännet ja sellest tulenevaid mõjusid märkimisväärselt.

3.2.1. Majanduslik mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne majanduslik mõju:

- ❑ määratleb ettevõtluse arendamiseks vajalikud arengualad, ning üldised suunad ja võimalused nende arendamiseks;
- ❑ seab maakasutuse ja ehitustegevuse keskkonnatingimused;
- ❑ toob arengualadena esile endised tootmisterritooriumid;
- ❑ toob arenguvõimalusena esile turismimajanduse arendamise;
- ❑ tõstab valla atraktiivsust nii elanikele kui ettevõtjatele;
- ❑ näeb ette ühendusteede parandamise;
- ❑ näeb ette tehnorajatistega varustatuse parandamise;
- ❑ parandab koduettevõtluse võimalusi;
- ❑ parandab alevike ja külade asendit teenindusettevõtluse ning avalike teenuste arendamisel;
- ❑ valla elukeskkonna parandamise kaudu tõstab kinnisvara väärtust.

3.2.2. Sotsiaalne mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne sotsiaalne mõju:

- ❑ tõstab valla atraktiivsust elukohana elanike kõigile vanuserühmadele;
- ❑ peab silmas lastega perede välisruumivajadusi elukohaeelistuse olulise eeldusena;
- ❑ parandab elanike identifitseerumise võimalusi Kiili valla elukeskkonnas;
- ❑ soodustab elanike ja valla koostööd ja ühistegevust avaliku ruumi konkreetse arengu määratlemisel ning arendamisel;
- ❑ soodustab elanike suhtlemisvõimalusi ja maa kasutamist;
- ❑ võimaldab osalusdemokraatia toimimist ja soodustab sellega nii naabruskondade teket kui naabrivalvet;
- ❑ parandab külasiseseid ja küladevahelisi liikumisvõimalusi;
- ❑ parandab sotsiaalobjektide kättesaadavust;
- ❑ tõstab keskkonna ruumilist ja kasutuslikku mitmekesisust.

3.2.3. Kultuuriline mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne mõju kultuurilisele keskkonnale:

- ❑ tagab haridus-, spordi ja sotsiaalobjektide säilimise avalikus kasutuses, mis võimaldab nende paindliku kasutamise elanikkonna huvides;
- ❑ tõstab valla elanike enesehinnangut;
- ❑ väärtustab muinsus- ja kultuuriväärtused maastikus ning seob need loodusväärtustega võrgustikku;
- ❑ toob esile valla mitmekesised loodusväärtused ning seob need kultuuriväärtustega;
- ❑ väärtustab rohevõrgustiku ning määratleb puhke- ja virgestusalad.



3.2.4. Looduskeskkonnale avalduv mõju

Üldplaneeringu rakendamise eesmärgiks ei ole kaasa tuua looduskeskkonnas negatiivseid muutusi. Paljude kavandatud tegevuste elluviimine parandab looduskeskkonna seisundit, mitmete puhul sõltub mõju ulatus rakendatavate meetmete edukusest.

Planeeringus on kaalutud ja arvestatud arendus- ja ehitustegevuse, liikluse, maakasutuse, tootmise jne võimalikke mõjusid ning neist lähtutud alternatiivide valikul.

Arvestatud on olulise ruumilise mõjuga objektidele koostatud keskkonnamõju hindamise tulemustega.

Planeeringuala mõjutava Tallinna ringtee liiklussagedusest ja selle rekonstrueerimisvajadusest tulenev keskkonnamõju vajab käsitlemist ja arvestamist vastavate hangete arendamise käigus

3.3. Roheline võrgustik

3.3.1. Üldist rohevõrgustikust

Maakonna tasandi tuumalad ja rohevõrgustik Kiili vallas on määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2002).

Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja koridoridest, mis on ühendatud koos funktsioneerivaks tervikuks. Võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega loodusala.

Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastamine, looduslikud aineringsed jne).

Kiili valla ja selle ümbruse maakondliku tähtsusega tuumalad on sood ja neid ümbritsevad suured metsamassiivid. Valla keskosas arenenud põllumajanduse tegevuse tõttu seal praktiliselt puuduvad suured metsaalad.

Rohelise võrgustiku sidususe ja terviklikkuse tagavad rohelised koridorid tuumalade vahel. Kiili valla rohevõrgustiku kohta võib öelda, et see on maakondlikul tasandil liialt hõre. Võrgustiku terviklikkus on katkenud peamiselt inimtegevusest tulenevalt. Monofunktsionaalsed ehitusalad pole läbitavad ei inimeste ega loomade poolt. Lähemalt vaatlusel on põlluväljad siiski eraldatud metsaribadega, mis võimaldavad liikumist nii loomadele kui ka inimestele. Üldplaneeringuga on säilitatud ja täpsustatud maakonna tasandi rohekoridore ja täiendatud neid kohaliku tasandi rohekoridoridega.

Konfliktid piirkonnas maakondlikult tasemel on seal, kus roheline võrgustik lõikub inimtekkeliste infrastruktuuridega (maanteed) või rohelist võrgustikku välistavate aladega (nt. asulad jne). Kiili valla rohevõrgustikku ohustab tiheasustusega asulate ulatuslik kasvamine.

Keskkonnateenistus oma lähteseisukohtade kirjas soovitas kirjeldada koostatava üldplaneeringu lahenduses osa „Rohelvõrgustiku toimimist tagavad tingimused“, mis täpsustab Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga (Asustust ja maakasutust..., 2003) määratud tuumalade ja rohekoridoride piire ja konkretiseerib kasutamise tingimusi. Rohelvõrgustiku ala ega rohevõrgustiku koridor ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.



3.3.2. Kohalik rohevõrgustik

Kiili vallale on rohealade ja maastike mitmekesine süsteem elukeskkonna kvaliteedi kandjaks. Roheluse olemasolu ja rohelistes paiknemine moodustab olulise osa Kiili paikneva kinnisvara väärtusest.

Kõik Kiili vallas asuvad riigimetsad omavad Kiili valla ja selle elanike jaoks tähtsust rekreatsioonialadena.

Rohevõrgustikku on maakasutusest lähtudes kogu valla ulatuses täpsustatud ja täiendatud. Turba kaevandamisealadega eraldatud rohevõrgustikku on võimalik tulevikus taas liita, kui kaevandatud alad rekultiveerida metsaks.

Asula tasandi rohevõrgustiku moodustavad alevikes paiknevad haljasmaad ning haljastatud tänavad.. Ideaaljuhul on maastikud ja haljasmaad haljasühendustega seotud kogu asulat ja ümbruskonda hõlmavaks süsteemiks ja asula lisaks tehnovõrkudele ning autoteedele kaetud ka roheline võrgustikuga. Ühest küljest loob see alternatiivse liikumisvõimaluse ning eeldused puhkamiseks ja rahvaspordiga tegelemiseks, teisest küljest on ökoloogiliste koridoridega seotud haljasmaade võrgustikul tähtis osa bioloogilise mitmekesisuse tagamisel.

Üldplaneeringuga on kavandatud mitmete alade muutmine korrastatud haljasaladeks, mis aitab kaasa asustusesisese rohevõrgustiku sidususele.

Kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks on ka teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega.

3.3.2.1. Asulate haljastus

Asulate haljasmaade - haljasalade ja parkide ülesandeks on tagada sotsiaalselt ja ökoloogiliselt piisavate, esteetiliste, kättesaadavate ja puhkeotstarbel kasutatavate haljastatud välisruumide olemasolu nii elukohas, asumis kui asulas tervikuna. Tähtis on ka asula üldatraktiivsuse tõstmine ja kultuuripärandi säilitamine.

Asula välisruumidena käsitletakse järgnevalt kõiki elanike igapäevases kasutuses olevaid avalikke välisruume.

Kõik välisruumid peaksid olema võimalikult haljastatud ja maastikuarhitektuurselt kujundatud. Võimalikult tuleks säilitada asulasiseseid või asulatega külgnevaid metsaalasid ühiskasutatavate välisruumidena. Selleks tuleb huvide vastastikuse arvestamise alusel jõuda läbirääkimiste kaudu kokkuleppele maaomanikega ning arendada ühistegevust naabrite vahel.

Vanemates väikeelamupiirkondades leidub iseloomuliku haljastusega tänavaid, mis oluliselt parandavad elukvaliteeti ning kinnisvara hinda neid ümbritsevatel kruntidel.

Ka uuemates väikeelamupiirkondades on näha elanike soovi tänavahaljastusega tegeleda, kuid enamasti jäävad need püüdlused fragmentideks, mis ei moodusta ühtset tänavapilti. Olulisteks tugevasti ilmestavateks elementideks on üksikud suuremad säilinud puud tänavaruumis või kruntide tänavapoolsetel osadel, mida tuleb kindlasti kaitsta ja säilitada.

Asulate terviklikuks kujundamiseks ning soodsa ja atraktiivse elukeskkonna tagamiseks on vajalik detailplaneeringud koostada valla korraldamisel suuremate kokkukuuluvate alade kaupa, mis tagaks nii haljasalade kui ka teede võrgustiku ning ka piirkondade üldilme terviklikkust. Arenguperspektiive arvestades tuleb koostatavates detailplaneeringutes ja/või projektides lahendada ka konkreetsete elamugruppide haljastus. On vajalik, et uutes detailplaneeringutes üldkasutatavate haljasalade või rohevõrgustiku osakaal oleks 10-15% (tänaväärne haljastus, üldkasutatavad haljasalad, haljaskoridorid jm). Samas järgida, et haljasribadega toimuks elamuala rühmitamine 10-15 elamukrundi kaupa.



Kohaliku omavalitsuse poolt tuleb võimalikult jälgida ja soodustada, et koostatavad detailplaneeringud hõlmaksid mitte üksikuid kinnistuid, vaid käsitleksid ja lahendaksid laiemaid piirkondliku tervikarengu põhimõtteid. Võimalik on ka detailplaneeringule eelnevalt vastavate piirkondlike arenguskeemide koostamine.

Korruselamute piirkonnas tuleb määratleda hooneid ümbritsevate maa-alade kasutus ning sellest lähtudes koos haljastusega komplekselt välisruumidena välja ehitada. Toonitada tuleb, et stepilaadse üksikute puudega muru kõrval tuleb märksa enam kasutada põõsaid nii piirdehekkidena, gruppidenä kui ka dekoratiivsetel eesmärkidel. Selliste eesmärkide seadmine väljub oluliselt haljasalade elementaarse hoolduse raamest, kuid võimaldab asulale anda kordumatu näo (Eesti väikelinnadest nt Räpina või Türi).

Olemasolevad haljasalad ja oluline tänavahaljastus on planeeringukaardil välja toodud. Elamualade siseste uute haljasalade asukohta ei ole üldplaneeringus võimalik määrata, see jääb ülalnimetatud planeeringute ja skeemide ülesandeks. Planeeringu seletuskirjas on maakasutuse planeeringuliste sihtotstarvete osas lisaks maakasutuse juhtotstarbele kirjeldatud kõrvalotstarbed, nagu haljasalad, teenindushooned, parklad jne. Nende olemasolu ja osakaalu detailplaneeringutes kontrollib omavalitsus.

Üldplaaniga on haljasalade osas võimalik anda vaid kõige üldisemaid juhiseid. Konkreetsemaks tööks on vaja läbi viia detailsem maastikuplaneering. Soovitav on antud üldplaneeringu alusel koostada valla haljastuse teemaplaneering, mille alusel on siis võimalik hakata sihipäraselt korraldama nii vallale kuuluvate haljasmaade hooldust ja uute olemasoleva rohestruktuuriga tugevalt seotud haljasmaade rajamist kui ka valda hõlmavat nõustamist.

Teemaplaneering on otstarbekas koostada koos kergliiklusradade ja –teede temaatikaga.

3.3.3. Säilimist ning toimimist tagavad tingimused

Puhkus ja virgestus on domineeriv maakasutusala vaid üksikjuhtumitel, nt massiliselt külastatavate lühiajalise puhkuse kohtades, mis on planeeringus esile toodud, asunduste sees või vahetus läheduses. Valdavalt esinevad nad kaaskasutusena puhkuseks soodsaid eeldusi omavatel metsamaadel ja ka poolavatud või avatud maastikuga aladel.

Rohelise võrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrk jääks toimima:

- tugialadel ja koridoridel võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad.
- võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%.
- väga oluline on tuumalade äärealade säilitamine – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis külgnevad tuumalaga.
- Kohaliku rohevõrgustiku koridorides tuleb lisanduva asundusega alal detailplaneeringutega tagada minimaalseks rohekoridori laiuseks 100 m.
- Lisanduva asundusega alal (perspektiivne tiheasustusala) lähtuda stabiilse asundusega ala (hajaasustus) seatud hoonestustingimustest.



3.3.3.1. Metsad

- Metsakategooria tugialadel ja koridoridel on üldjuhul majandusmets, välja arvatud määratud majanduspiirangutega metsad ja rangelt kaitstavad metsad maastikukaitsealadel.
- Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku tugialadel ja koridoridel pole lubatud v.a maavara kaevandamise lubadega määratud aladel. Muudel juhtudel raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega, mille algatamisest võib omavalitsus keelduda. Kaitstavate liikide elupaikades ja maastikukaitsealadel on raadamine keelatud.
- Rohelise võrgustiku metsades raiumisel tuleb eelistada valikraie printsiipi.
- Tiheasustusalal asuvaid üksikpuid, välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses ja viljapuud, tohib raiuda kohaliku omavalitsuse loa alusel.

3.3.3.2. Arendustegevus

- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest.
- Arendustegevuste puhul mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad olulise keskkonnamõjuga joonehitisi, samuti looduslike veekogude õgvendamisel, tuleb keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku toimimisele. Detailplaneeringuga peab kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.
- Rohekoridore lõikavad elektriliinid on soovitatav viia kaablisse.
- Väiksemate loomade rännuteed üle põhimaantee ja raudtee on võimalik tagada truupide kaudu teetammis. Suurulukid pääsevad üle raudtee, põhimaantee ääres võib nende liikumist suunata. Uue põhimaanteetrassi planeerimisel tuleb projektis eraldi käsitleda loomade liikumisteid lähtuvalt rohelisest võrgustikust. Arvestada võimalike konfliktikohtadega ja kavandada vajalikud abinõud loomade ohutute liikumisvõimaluste säilimiseks.

3.3.3.3. Maastikuhooldus

- Väärtuslikel puisniitudel ja paepealsetel looaladel on vajalik säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine.
- Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada veekogude ja nende kaldaalade looduslikkus, sh kõrgtaimestik jõgede lõunakallaste veekaitsevööndis. Veekogu tõkestamisel tammidega tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele.
- Majandustegevuse kavandamisel puhkealadel lähtuda nii rohelise võrgustiku kui ka väärtuslike maastike säilimiseks seatud tingimustest.
- Soosida puhkemajandusliku ja ökoturismiga seonduvaid tegevusi.

3.3.3.4. Haritavad maad

- Viljakad põllumaad tuleb võimalikult hoida kasutuses põllumajandusliku maa või avamaastikuna, nt rohumaana.



- Tuleb säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid. Maaparandussüsteemidega alale teise maakasutuse planeerimisel tuleb tagada nende toimimine.
- Põllumaade metsastamine saab toimuda ainult planeeringu alusel.

Kavandatavate muutustega maastikus peab õigeaegselt kaasnema maastikuarhitektuurne planeerimine eesmärgiga erinevate maakasutushuvide ja kohaliku maastiku vaheliste konfliktide väljaselgitamine ja nende võimalikult loodussõbralik kooskõlla viimine.

Uute tehniliste rajatiste kavandamisel tuleb konfliktikohti käsitleda igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures on vajalik analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust. Tuleb kavandada ja realiseerida vajalikud abinõud rohelise võrgustiku säilimiseks. Kui konflikti ärahoidmine osutub võimatuks ja seetõttu võib looduskeskond oluliselt kannatada, siis kavandatav tegevus pole võimalik ilma leevendavate abinõudeta.

Rohelise võrgustiku toimimise taastamiseks kaevandatud aladel on kõige otstarbekam need rekultiveerida metsamaaks ja võimalikult kiiret rekultiveerimist tagavad eritingimused fikseerida kaeveloas.

3.4. Sinine võrgustik

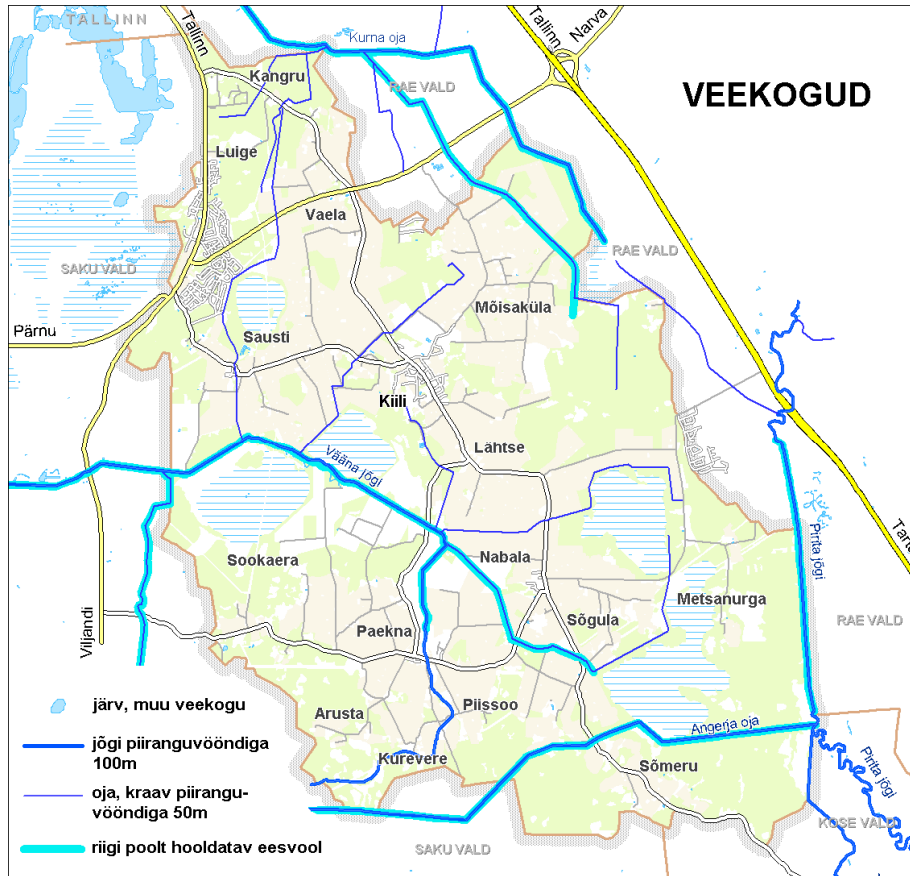
Rohevõrgustiku osaks arvatakse ka veekogude kalda-alad piiranguvööndi ulatuses sinise võrgustikuna. Nimetatud alal kehtivad rohevõrgustiku alale seatud arendamis- ja kasutustingimused ja sinise võrgustik on sisuliselt rohevõrgustikku rikastavateks elementideks.

Piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi ulatus Kiili valla veekogude kaupa on toodud tabelis 1. Joonisel 1 on toodud Kiili valla jõgede piiranguvööndid.

Tabel 6. Kiili valla pinnaveekogud ja nende kaitsevööndid

Veekogu nimi (* - avalikult kasutatav)	Valgala suurus, pindala (km ²)	Piirangu- vöönd (m)	Ehituskeelu- vöönd (m)	Veekaitse- vöönd (m)	Kallas- rada (m)
Vääna jõgi*	316	100	50	10	4
Pirita jõgi*	799	100	50	10	4
Angerja oja*	69,4	100	50	10	4
Kurna (Mõigu) oja (Katku kraav)	51,8	100	50	10	4
Paekna paisjärv*		50	25	10	4

Järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.



Joonis 1. Kiili valla pinnaveekogud

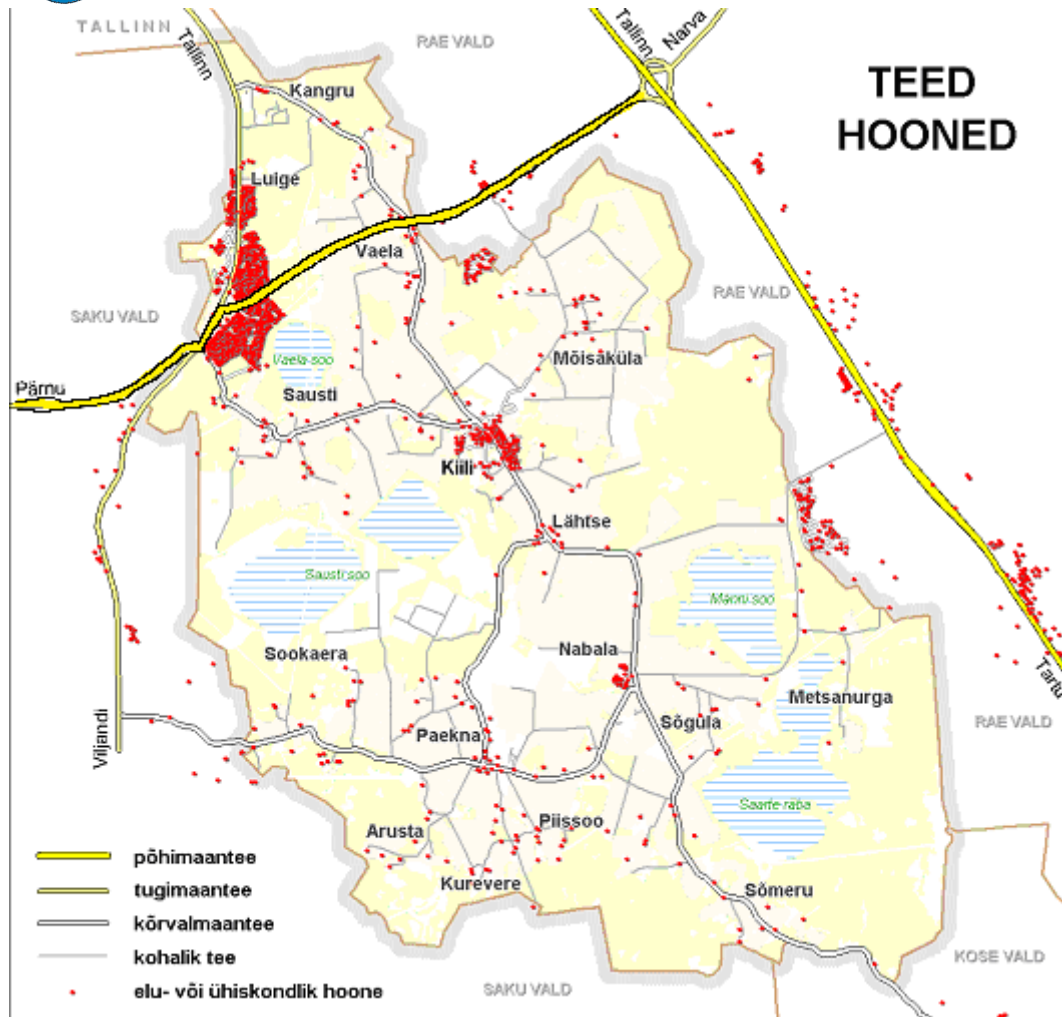
3.5. Asustusstruktuur

Valla üldine asustusstruktuur säilib ning seda on planeeringulahendusega edasi arendatud.

Tallinna naabruses asuvat Kiili valda mõjutab kõige enam Tallinna ümbritsevate piirkondade areng, mille tulemusel suureneb nii elamuehituse, kui ka ettevõtete surve väljakujunenud struktuuridele ja suhetele. Samaaegselt loob kiirem areng valla elanikele uusi võimalusi oma elujärje parandamiseks.

Tihedamini on asustatud Kiili alev, Luige ja Kangru alevik, Nabala, Paekna ja Mõisaküla küla. Kiili valla aktiivsemaks ettevõtluspiirkonnaks võib lugeda põhja- ja loodeosa: Kangru alevikku ja Vaela küla ning Kiili alevit. Elamuehituse piirkonnaks osutub algatatud detailplaneeringute alusel ulatuslik territoorium Luige aleviku ja Kiili alevi (kaasa arvatud) vahel.

Kaubanduse, kultuuri ja tervishoiu keskus on Kiili alev. Luige alevikus laiendatakse kaubanduse ja muude teenuse pakkumise võimalusi. See vähendab Tallinnas pakutavate võimaluste mõju.



Joonis 2. Kiili valla asustus

Asustusstruktuuri ruumilise arengu põhimõtted ei toeta monofunktsionaalsete suurte uusväikeelamualade teket ja soosib loodussäästvamaid ja pikaajaliselt kestmataid lahendusi, mis ei määra suurt hulka maad kinnisvaraarenduste ootusel sööti. Sellise arengu surve on aga vallas väga suur. Täiendav väikeelamuehitus suurte ja väiksemate gruppidega toimub lähitulevikus Kiili alevi ning Luige ja Kangru kalevike vahele, väiksemate gruppidega toimub ka teiste olemasolevate kaugemate asustuste piires. Oluline on olemasolevat asustust vallale jõukohaselt toetada tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri ning teenuste kättesaadavusega.

Korramist vajab küla keskuste arengut ja elamist küla des toetav tehniline infrastruktuur (teed, veevarustus, puhastid, side jms).

Sotsiaalse infrastruktuuri osas (tervishoid, haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur) on teenuseid võimalik osutada olemasolevaid ehitisi vastavalt kasutusele võttes ja kohandades, mistõttu üldplaneering selles osas maakasutuse laienemist ei kavanda, välja arvatud uued lasteaiad Rätsepa piirkonnas, Nabala ja Kangru küla des, kaugemas tulevikus algkool ja lasteaiad Luige alevikus ning Kiili ujula. Täiendavalt on tervishoiu-, haridus- ja kultuuriteenust võimalik saada ka Tallinna linnas.



3.5.1.1. Looduskaitsealad

Erilist väärtust omavad loodusobjektid võetakse nende säilimise tagamiseks kaitse alla.

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt Looduskaitseadusele:

- 1) kaitsealad;
- 2) hoiualad;
- 3) kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid;
- 4) püsielupaigad;
- 5) kaitstavad looduse üksikobjektid;
- 6) kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Olulisi ruumilisi kitsendusi põhjustavate nähtuste nimekiri koos viidetega kitsenduste õiguslikule alusele on planeeringu II lisas 2. Kitsendustega hõlmatud maa-alal tuleb juhinduda õigusliku aluse andvatest seadustest ning nende rakendusaktidest.

Kiili vallas looduskaitsealasid ei ole. Valla lõunaosas asuval karstunud alal paiknevad väga omapärased looduslikud ja poollooduslikud kooslused ning ohustatud liikide elupaigad. Nende liikide ja koosluste ning elupaikade säilimiseks on väga oluline, et veerežiimi ei muutuks (ei muudetaks). Valla üldplaneering teeb ettepaneku võtta Tõdva-Nabala teest lõuna poole ja Kurna–Tuhala maanteest lääne poole asuv maa-ala kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla maastikukaitsealana. Kaitseala moodustatakse antud piirkonnas maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks. Kaitseala kaitse-eeskirja kehtestab Kiili Vallavolikogu (Looduskaitseadus)

3.5.1.2. Kaitstavad looduse üksikobjektid ja elupaigad

Kaitstavaid looduse üksikobjekte Kiili vallas üks: Paekna külas Hiie (Mäe) pärn.

Valla lõunaosas on kaitsealustest loomaliikidest nahkhiirte elupaik ning üks I kategooria kaitsealuse liigi elupaik. Püsielupaikade säilitamiseks on kõige olulisem looduskeskkonda võimalikult vähe muutes säilitada veerežiim ning jätkata tegevust, mis on kooskõlas liigi kaitsekorralduskavaga. Liigi elupaigas ei tohi teha midagi sellist, mis muudaks paiga talle elukohana ebasobivaks.

Nii püsielupaigas kui ka teiste loodusväärtuslike alade puhul ei kaevandata maa-ainest ega maavarasid, ei võeta ette maaparandust, ei kasutata pestitsiide ja ei korraldata rahvaüritusi. Uusi ehitisi (elektriliine, matka-, õppe-, suusa- ja mootorkelguradu) rajatakse vaid erandjuhul ning kooskõlastatult kohaliku keskkonnateenistuse spetsialistiga.

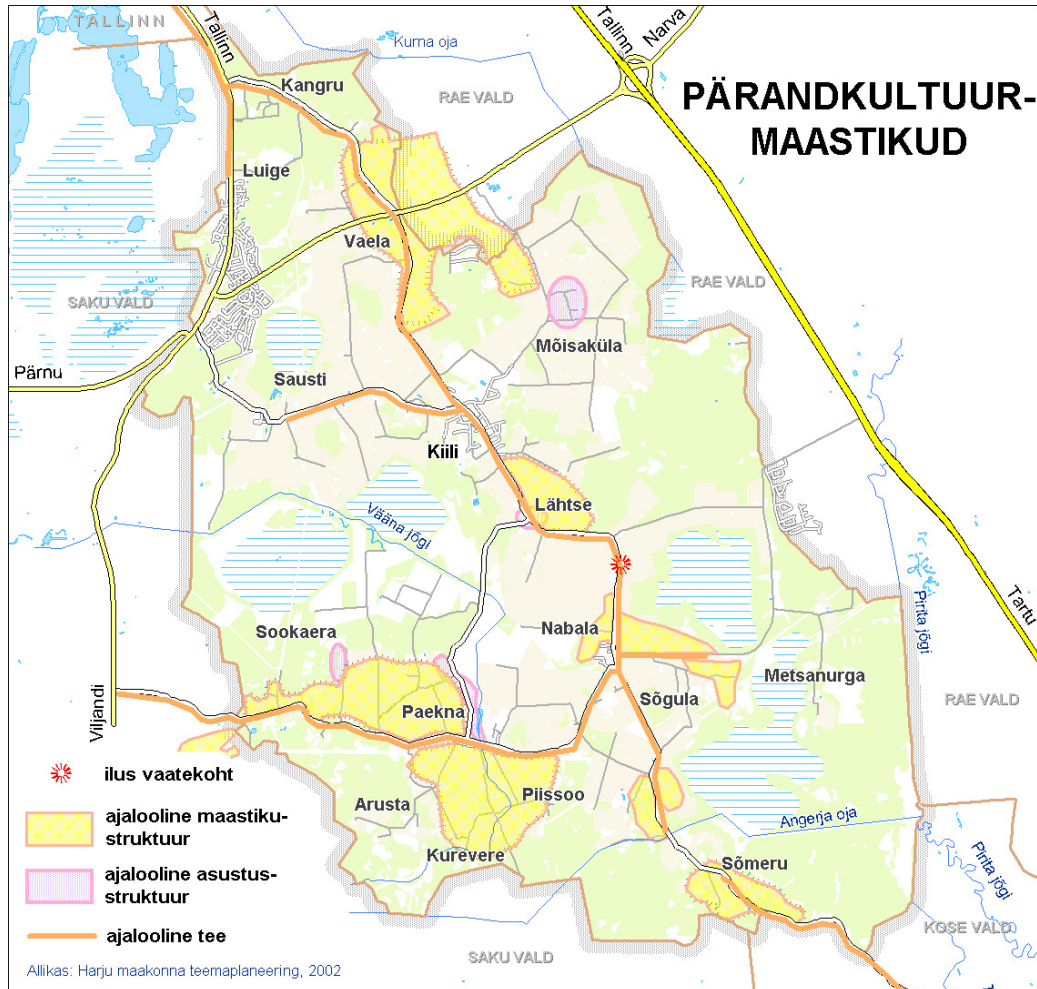
Planeeringukaardile on kantud kaitsealune üksikobjekt ja kaitsealuste liikide elupaigad.

3.5.2. Kultuuripärand

3.5.2.1. Ajastumaastikud

Maastikuväärtustest tulevad esile väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud ajastumaastikud (alad).

Kiili vallas riikliku ja maakondliku väärtusega maastikud puuduvad. Samas on vallas piirkondi, kus on säilinud pärandkultuurimaastikud, st ajalooline asustusstruktuur ja maastikumuster (Mõisaküla ja Paekna külad, vt. joonis 4).



Joonis 3. Kiili valla pärandmaastikud

Lähteseisukohtade kirjas 09.04.2005 nr 367 nimetab Muinsuskaitseamet miljööväärtuslike aladena Sausti mõisa ansamblit, Nabala mõisa ansamblit, Sookaera küla, Paekna küla ja Piisoo küla ning pärandkultuuri objekt Paekna paemurd. Tegemist on piirkondadega, kus on säilinud vana ehitussubstants ning ajalooline asustusstruktuur.

Samas kirjas on loetletud kuus riigi kaitse all mitte olevat muistist, mis omavad teaduslikku ning kultuurilist väärtust: kaks kultusekivi Vaela külas, Sookaera küla asulakoht, kaks kalmet Mõisaküla külas ja Lähse küla asulakoht.

Ajalooürikutes mainitakse **Sausti mõisa** esmakordselt 1453. aastal. 2001. aastal on mõis renoveeritud ning seda võib pidada käesolevaks ajaks üheks paremini taastatud mõisaks Eestis. Oma järjekorda on ootamas ait-kuivati, tallid ja vana peahoone keldri konserveerimine.

Käimas on mõisapargi rajamine. Vanast pargist on säilinud mõned üksikud suuremad puud, sh iidne tamm ja pärn, mis kasvavad teine teisel pool mõisahoonet vanemat osa, selle mõttelisel ristteljel. Park on jaotatud kolmeks osaks: härrastemaja vahetus läheduses on valmimas regulaar-stiilis park, valitsejamaja ümbrusse tuleb inglise park ja viinaköögi tagusel alal on kiigeplats.

Alade miljööväärtuslikeks aladeks määramine aitab säilitada piirkonna aastatepikkuse arenguga tekkinud väärtusi, kaitsta neid uute elementidega juhusliku täisehitamise ja



ebaotstarbeka kasutamise eest. Piirangu määramine eeldab antud ala kohta detailsemaid uurimistöid, hoolikamat tegevust ning ulatuslikumat kontrolli tehtava ja kavandatava üle.

Antud punkt kirjeldab üldisi kasutamistingimusi, kuid alade lõplik ja täpne kirjeldamine ei ole üldplaneeringu eesmärgiks. Tingimuste täpsustamiseks on vajalik koostada spetsiaalsed tööd, mis inventariseerimisele ja analüüsile tuginedes annaksid detailseid tingimusi maastikuhoolduseks ja ehitamiseks.

Miljööväärtuslikele aladele on seatud alljärgnevad kasutustingimused:

- ☐ ajaloolise planeeringu säilitamine;
- ☐ ajaloolooliste hoonete välisfassaadide säilitamine;
- ☐ uute hoonete ehitamisel jälgida asukohast ja miljööst tulenevat stiili- ja kujundusnõudeid;
- ☐ materjalidena kasutada analoogseid ajaloolisi materjale mitte imitatsioone;
- ☐ uute hoonete ehitamisel miljööväärtuslikku piirkonda esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele eskiislahendused;
- ☐ ajaloolise kõrghaljastuse säilitamine (va juhul kui see on ohtlik), uue haljastuse kujundamisel arvestada ajastule iseloomulikke kujundusprintsippe ja taimeliike.
- ☐ pärandkultuuri objekt ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel

Ajastumaastike või kompaktse hoonestusega aladel miljööväärtuslike alade mõiste vastab traditsioonilise kultuurmaastiku mõistele. Osaliselt on nad hõlmatud väärtuslike maastikega, mis on laiemad.

Algupärased ajastumaastikud väärivad kohaliku eripära toetamiseks esmajärjekorras säilitamist ning vastavat maastikuhooldust. Maastikuhooldus algab maastikuhoolduskava koostamisest, mis on aluseks tööde ja vahendite kavandamisel ja hooldustoetuste taotlemisel. Sama võib külaelu elavdamiseks ja kodukaunistuse edendamiseks soovitada ka valla teistes külates.

Kaardil on tähistatud miljööväärtuslike (haja)asustusaladena:

- ☐ Lähtse küla piirkond;
- ☐ Mõisaküla piirkond;
- ☐ Sausti mõis.

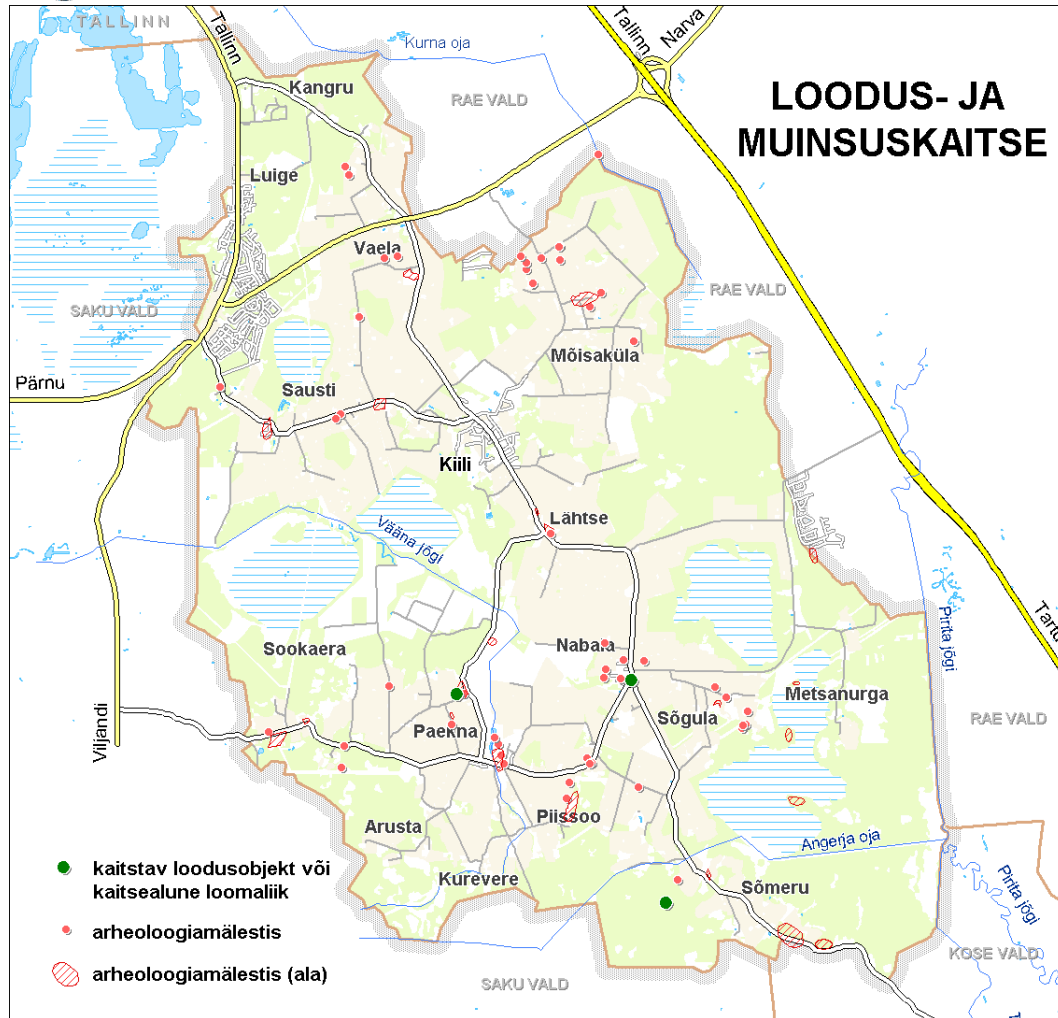
Lisaks nendele tuleb võimalikult säilitada traditsioonilist maastikumustrit järgmistes piirkondades

- ☐ Sõgula küla piirkond;
- ☐ Paekna-Sookaera piirkond;
- ☐ Piisoo-Kurevere piirkond;
- ☐ Sõmeru küla piirkond.

Kergliiklusteede võrgu kavandamisel ja rajamisel on soovitatav see välja arendada vallas paiknevaid vaatamisväärsusi tutvustava matkarajana, mille koostamine ja elluviimine on valla elanikke ühendav ning kohatunnetust tõstev ettevõtmine.

3.5.2.2. Muinsuskaitseobjektid

Kultuurmaastikke ilmestavad Kiili vallas muinsuskaitsemälestised (vt. joonis 4), Kiili vallas on 61 arheoloogiamälestist. Muinsuskaitsealused arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestised vallas puuduvad.



Joonis 4. Kiili valla muinsus- ja looduskaitse

Olulisi ruumilisi kitsendusi põhjustavate nähtuste nimekiri koos viidetega kitsenduste õiguslikule alusele on planeeringu lisa 2. Kitsendustega hõlmatud maa-alal tuleb juhinduda kitsenduste õigusliku aluse andvatest seadustest ning nende rakendusaktidest.

Projekteerimistingimuste ning detailplaneeringute koostamisel tuleb kultuurimälestiste kaitse kohaldamisel muinsuskaitseseadusega vastavalt (vt. p. 4.1.6) aluseks võtta kinnismälestiste lisa 4 nimetatud ametlikud loetelud ning nende võimalikud täiendused.

3.5.3. Puhke- ja virgestusalad

Puhke- ja virgestusaladena jäävad Kiili valda peamiselt selle rohevõrgustiku moodustavad elemendid: täiendatud rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid, Sausti mõis ja selle ümbrus, Kiili alevi ja külade külaplatsid, staadionid ja pargid ning tulevikus rajatav puhkeala järve ja supelrannaga Kiil alevi lähedal, kus tänapäeval kaevandatakse turvast.

Kultuuriobjektidest on vallas: Kiili rahvamaja, Kiili raamatukogu ning sakraalehitisena Nabala Vennastekoguduse palvemaja.

Spordiobjektidest on vallas: Kiili Gümnaasiumi staadion, Luige ja Kangru aleviku spordirajatis ja Nabala küla spordirajatis.



Kiili Vallavalitsus on avaldanud huvi kavandada Lähtse külla golfiväljak või mõni muu piirkondliku tähtsusega virgestusala, samuti vahetada riigiga endale Kiili alevis asuvad puhke- ja virgestusmaad. Planeeringukaardile on kantud külaplatsid Mõisakülas ja Nabalas.

Liiklusskeemi koostamisel on kergliikluse teed planeerimise aluseks keskuste ühendamine nende lähedusse jäävate puhke- ja rohealadega.

3.6. Riigikaitse

3.6.1. Maakasutus

Kaitseministeeriumi lähteseisukohtade 25.04.2005 kirjast nr 12.1.-1./2833 tuleneb info riigikaitseliste maade kohta:

- Kiili valla territooriumile jääb kaitsejõudude poolt kasutatav 8,7 ha suurune osa Männiku polügooni ohualast (katastritunnus 30402:001:0150). Ülejäänud osa Männiku polügoonist (katastritunnus 71801:001:0470) asub Saku valla territooriumil. Kaitseministeeriumi lähteseisukohtade kirjale vastavalt peaks Kiili valla üldplaneeringu koostamisel arvestama võimalusega, et harjutusväljal toimuv militaar-tegevus võib põhjustada tavalisest suuremat mürataset piirkonnas ning juurdepääs alale on piiratud.

Üldplaneeringu lahenduses on näidatud võimalus liita ala Saku vallaga.

- Lisaks Kiili vallas Arusta külas asub Kaitseliidule enne 1940.a 16.juunit kuulunud ja Harju Malevale tagastatud krunt suurusega 2,71 ha katastritunnusega 30401:002:0134, sihtotstarbega riigikaitsemaa. Territoorium perspektiivset kasutust käesoleval hetkel Kaitseministeeriumi poolt veel otsustatud ei ole.

3.6.2. Rahuaja riigikaitse

Rahuaja riigikaitse korraldamisel on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi põhiülesandeks valitsemisala valdkondades võimalike hädaolukordade väljaselgitamiseks riskianalüüsi tegemine, valitsemisala kriisireguleerimisplaani koostamine ja rakendamine hädaolukorras.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ülesanded koostöös Kaitseministeeriumiga riigikaitse infrastruktuuri ettevalmistamisel on raud-, vee- ja maanteede ja võimalike lennuväljade riigikaitse-õuetele vastavate ehitus- ja kasutuseeskirjade koostamine.

Kohalike omavalitsuste ülesanded riigikaitse ettevalmistamisel on maanteede ja sildade korrashoiu tagamine seadusega sätestatud alustel ja korras.

3.7. Piiride muudatused

Kiili vallal on kavas alustada läbirääkimisi naabervaldadega piiride korrigeerimise osas: kolmes kohas Saku vallaga. Planeeringukaardil on ettepanekud tähistatud. Saku Vallavolikogu on 14.05.2009 otsusega nr 39 teinud Kiili Vallavolikogule ettepaneku piirimuudatusteks, millega Kiili Vallavolikogu oma 11.06.2009 otsusega nr 37 nõustus.



4. Tehniline infrastruktuur

4.1.1. Teed

4.1.1.1. Teed ja tänavad

Hästi sõidetavate maanteede olemasolu on nii valla sise- kui ka välisühenduse tagamiseks äärmiselt oluline.

Vada läbib tugimaanteedest nr 15 Tallinn-Rapla-Türi ca 4,5 km ulatuses. Põhja Regionaalse Maanteeameti tellimusel on valminud Tallinn-Rapla-Türi maantee eelprojekt, millega on kavandatud Luige aleviku möödasõit. Olemasolev Tallinn-Rapla-Türi maantee lõik Luige alevikus jääb seejärel sisetänavaks. Tallinna ringtee (ja Tallinn-Paldiski maantee) projekteerimiseks on Maanteeamet sõlminud lepingu Rootsi firmaga WSP International Sweden AB koostöös WSP Sverige ja Eesti partneriga K-Projekt AS. Eelprojekti lahendus on kantud üldplaneeringu kaardile. Kiili valla põhjaosa läbib Tartu ja Tallinn-Rapla-Türi maanteed ühendava Tallinna ringtee T11 Jürist Luige küläni lõik ligi 4 km ulatuses. Kiili valla territooriumile jääb kaks eritasapinnalist liiklussõlme: Kurna ja Luige.

Põhimaantee äärde ja vahetusse lähedusse ei ole soovitatav elamumaid planeerida. Juhul, kui nimetatud otstarbega maad siiski planeeritakse põhimaantee äärde, siis tuleb arvestada, et juurdepääsu põhimaanteelt ei ole võimalik tagada ning samas arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust põhimaanteel. Uute elamu- ja tootmisalade planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tagada planeeringutega võimalused alade sidumiseks põhimaanteega kõrvalmaanteedega ja nendele suubuvate kogujateede kaudu. Arengualade kogujateed on planeeringukaardile kantud.

Planeeringutega tuleb vähendada transpordist tuleneva saaste, sh müra mõju piirnevatele aladele. Planeeringuga peab olema tagatud normmüratasemed ka uute planeeritavate alade ja ehitavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussagedust.

Riigiteedeks soovitakse üle anda Paali-Siimu teed ja Nabala-Patika tee lõiku, mis on kantud planeeringukaardile.

4.1.1.2. Ühistransport

Korrastatud teedevõrk annab võimaluse piisava ühistranspordiühenduse loomiseks, mis on eriti oluline õpilastele koolidesse ning vanematele ja äärealade majanduslikult vähemkindlustatud elanikele alevikes paiknevatesse teeninduskeskustesse jõudmiseks, samuti tervishoiuteenuse kättesaadavuse tagamiseks.

Ühistranspordi marsruudid kavandatakse vastavalt Ühistranspordiseadusele kooskõlas maakasutuse ja kergliiklusteedega põhiliselt kohalikele teedele ja kõrvalmaanteedele. Uusi bussipeatusi põhimaanteele mitte planeerida ning võimalusel viia bussipeatused põhimaanteelt kõrvalmaanteedele.

4.1.1.3. Kergliiklus

Valla siseühenduste osas on ette nähtud arendada kergliiklusteid, et võimaldada soodsalt liikuda jalgsi ja (jalg)ratastel. Kaasnema peab ka liikluse rahustamise võtete kasutamine.



Asunduste vahelisteks kergliiklusteedeks on määratud ja planeeringukaardil tähistatud järgmised suunad:

- ❑ Kangru - Kiili - Paekna
- ❑ Kiili - Sausti
- ❑ Lähtse - Paekna
- ❑ Mõisaküla koos ühendusega Kurna suunas
- ❑ Tallinn-Rapla-Türi mnt (valla piirides)
- ❑ Nabala – Tuhala (valla piirini)

Kergliiklusteede võrgu kavandamisel ja rajamisel on soovitatav see välja arendada valda tutvustava matkarajana, mille koostamine ja elluviimine on valla elanikke ühendav ning kohatunnetust tõstev ettevõtmine.

Teemaplaneeringuga või konkreetse projektiga tuleb otsustada kergliiklustee rajamise viis, kas eraldi teena, mis kulgeb sõiduteest eraldi, või samal teel füüsiliselt või visuaalselt eraldatud sõiduradadest lisarajana. Eelistavam on eraldatud kergliiklusteede rajamine, kuid viis võib muutuda vastavalt ruumilistele võimalustele. Kergliiklusteede ristumised põhi- ja tugimaanteelega tuleb kavandada ja rajada eritasandilistena.

4.1.1.4. Raudteeliiklus

Võimalik Tallinna raudteeümbersõidu trass kantakse planeeringulahendusse peale maakonna teemaplaneeringu koostamist.

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooni Ministeeriumi kirjale nr 7-6/09-01034 on Vabariigi Valitsus andnud põhimõttelise heakskiidu jätkata Euroopa rööpmelaiusel uue Rail Balticu raudteeühenduse rajamise kavaga Tallinn-Pärnu-Riia otsetrassil. Rail Balticu trassikoridor määratakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga. Sellest tulenevalt võib tekkida vajadus üldplaneeringu muutmiseks.

4.1.2. Ühisveevärg ja -kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja seda arendama selliselt, et oleks võimalik tagada kõigi sellel alal olevate kinnistute veega varustamine ühisveevärgist ning kinnistutelt heitvee ärajuhtimine ühiskanaliseerimisele.

Teede, tänavate, torustike ja elektriside süsteemide rajamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda kompleksse põhimõttest – samaaegselt nii remontida kui paigaldada uued maa-alused insenerkommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate tööde tegemist.

Oü Akranel on koostanud Kiili Vallavalitsuse tellimisel „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020“ (2008), millega on kavandatud Kiili valla veemajanduse arengusuunad. Arengusuunad kuuluvad üldistatult kajastamisele üldplaneeringu lahenduses.

4.1.2.1. Veevarustus

Kiili vallas on väljakujunenud 9 arenduspiirkonda - Kiili alev, Kangru ja Luige alevik, Vaela, Sausti, Mõisaküla, Lähtse, Nabala ja Paekna külad. Nimetatud piirkondi käsitletakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas kui valla tuumikalasid. Arengukavas on kogu Kiili vald jaotatud kaheks piirkonnaks: valla põhjaosa ja valla lõunaosa. Valla põhjaosas on Kiili alev, Kangru ja Luige alevik, kus tuumikalad peavad olema kõik reoveekogumisasal.



Valla lõunaosas aga on välja toodud eraldi kaks küla: Nabala ja Paekna, mis tuleb samuti määratleda reoveekogumisaladena. Arengukavas tuuakse nii skemaatiline kui finantsiline lahendus nii valla põhjapoolse kui ka lõunapoolse osa vee- ja kanalisatsioonisüsteemide välja arendamiseks. Perspektiivis on leitud parimaks lahenduseks kogu valla põhjapoolse osa reovee kogumine ning pumpamine Tallinna reoveepuhastisse. Reovee pumpamise kasuks Tallinna reoveepuhastile otsustati Kiili valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukavas aastatel 2005-2017, kus kaaluti läbi erinevaid alternatiive Kiili alevi ja Luige küla reoveekogumisalal tekkiva reovee puhastamiseks. Sellest ajast alates on otsustatud, et majanduslikult ning keskkonnakaitseks on parim lahendus Luige aleviku ja Kiili alevi reoveekogumisalade reoveed suunata AS Tallinna Vesi ühiskanaliseerimisüsteemi. Kiili valla põhjapoolse osa veevarustussüsteem lahendatakse nii olemasolevate puurkaevude kui rajatavate puurkaevude baasil. Kiili valla lõunaosas lahendatakse asulate reoveepuhastus lokaalsete puhastite või kogumiskaevude rajamisega.

Arengukava koostajate, vee-ettevõtte ja Kiili Vallavalitsuse ühise arutelu tulemusena on leitud, et parimaks lahenduseks ÜVK süsteemide arendamisel on jagada tööd etappidesse alljärgnevalt.

Veevarustussüsteemi arendamise etapid:

- ***I etapp – Kiili valla veevarustussüsteemide rekonstrueerimine ja arendamine aastatel 2008-2012.*** Projekt hõlmab veetorustike rekonstrueerimist ja rajamist järgmistes asumites: Kiili alev ja Luige alevik. Lisaks rajatakse I etapis uus puurkaev Luige aleviku kirdeossa ja rekonstrueeritakse kolm puurkaev-pumplat, millest kaks asub Kiili alevis ja üks Luige alevikus. Puurkaev-pumplate rekonstrueerimine on vajalik elanike terviseohutuse ja kvaliteedinõuetele vastava joogiveega varustamiseks;
- ***II etapp – Kiili valla veevarustussüsteemide rekonstrueerimise ja arendamine aastatel 2013-2020.*** Projekt hõlmab veetorustike rekonstrueerimist Nabala ja Paekna külas. II etapis on planeeritud rajada veetorustik Mõisaküla elamurajoonini. Lisaks planeeritakse rajada arendajate finantseerimisel II etapis veeringid Kiili-Rätsepa, Kiili-Vaela-Kangru, mille tulemusena tagatakse kogu valla põhjaosas ühtne veevarustussüsteem. Ühtse veevarustussüsteemi toimimiseks tuleb veetarbe kasvades rajada kaks uut puurkaevu. Tulevikus kui valla elanike arv kasvab või vallas hakkavad tegutsema suurt veeressurssi vajavad ettevõtted on võimalik hakata joogivett võtma AS Tallinna Vesi veetorustikust.

Reoveekanaliseerimise arendamise etapid:

- ***I etapp – Kiili valla reoveekanaliseerimise rekonstrueerimine ja arendamine aastatel 2008-2012.*** Projekti hõlmab kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimist Kiili alevis ja torustike rajamist Luige küla reoveekogumisalal. Eesmärgiks on Kiili alevi ja Luige aleviku reoveekogumisaladel tekkiva reovee pumpamine AS Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteemi. Välja on ehitatud kanalisatsioonitorustik Kiili valla põhjaosast kuni Lepiku maaüksuseni (Ilba planeeringuala läheduses). Ülejäänud kanalisatsioonitorustiku (Lepiku maaüksuselt kuni Kiili alevini) rajamise järgi perspektiivis hakkab Kiili alevi reovee pumpamine toimuma AS Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteemi. Olemasolev Kiili alevi reoveepuhasti jäetakse kasutusest välja.



- **II etapp – Kiili valla kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja arendamine aastatel 2013-2020.** Etapp hõlmab peamiselt Nabala ja Paekna reoveekogumisalal ühiskanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimist või väljaehitamist. Nabala küla reoveekogumisala reovee puhastamiseks tuleb olemasoleva reoveepuhasti asemele rajada uus reoveepuhasti. Kuna Paekna küla reoveekogumisalal ühiskanalisatsioonisüsteem praktiliselt puudub, siis tuleb rajada uued kanalisatsioonisüsteemid (torustikud ja reoveepuhasti). II etapis on planeeritud veel rajada kanalisatsioonitorustik Mõisaküla keskasulani ja Rätsepa elamupiirkonnani. Nabala ja Paekna külade kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine tuleb planeerida üheaegselt veesüsteemide rekonstrueerimisega, et vähendada torustike rajamiskulutusi, mis kaasnevad torustiku paigaldamisega teede ja tänavate äärde.

Sademeveekanalisatsiooni arendamise etapid:

- ***Sademeveetorustiku rajamine Kiili alevis aastatel 2013-2020;***

Arengukavas käsitletavate rekonstrueeritavate ja rajatavate vee- ja kanalisatsioonisüsteemide projektide etappidesse jagamise põhjuseks on investeeringute hajutamine arengukava perioodil. Lisaks majanduslikele põhjustele on arenguetappide jagamisel arvestatud ka Euroopa Liidu poolt määratud direktiivide täitmise tähtaegsid.

Arengukava realiseerimisel tuleb arvestada alljärgnevaid aspekte:

- **tehnilised** – puudub tehniline andmebaas enne 2000. aastat rajatud vee- ja kanalisatsioonivõrgu paiknemise ja seisukorra kohta (teostusjoonised jm.)
- **keskkonnamõjud**- ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatiste ehitamisel tuleb vältida planeeritavate ehitiste ja rajatiste negatiivseid mõjutegureid veestikule ja maastiku teistele osadele ning kinni pidada loodus-ja veekaitse nõuetest;
- **sotsiaal-majanduslikud** - elanikkonna huvi vee-ja kanalisatsiooniteenuste vastu, elanikkonna maksevõime, jätkusuutliku vee-ettevõtte loomine ja majandamine.

4.1.2.2. Tuletõrje veevarustus

Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava näeb ette tuletõrje veevarustuse uutele ja renoveeritud veetrassidele rajatud hüdrantidest ja olemasolevatest ning rajatavatest veevõtukohtadest.

Ehituspiirkondade tuletõrjeveevarustus lahendatakse vastavuses tuleohutuse nõuetele detailplaneeringutes. Veevõtukohtadele tuleb tagada juurdepääs koos vajalike ümberpööramisplatsidega.

Oluline on tuletõrje veevõtukohtade rajamine ja hooldamine, eriti hajaasustuses väljaspool nõuetekohaste veevarustussüsteemidega varustatud piirkondi. Varem välja ehitatud tuletõrjevee mahutid vajavad ülevaatamist, et anda hinnang nende tehnilisele seisundile ja edaspidisele kasutatavusele.

4.1.3. Energiamaajandus

4.1.3.1. Soojavarustus

Kiili alevis on üks kaugkütte katlamaja.



Soojavarustus hajaasustuses ning väikeelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte), kui ei ole võimalust kasutada eelisarendatavat keskkonnasõbralikumat küteliiki, nt gaasi, maakütet vms. Hoonestusalade valdav soojavarustusliik tuleb määrata detailplaneeringuga, hoone soojavarustussüsteemide väljaehitamine elamu projektis.

Uute korruselamute püstitamisel tuleb soojusega varustamisel arvestada piirkonnas eelisarendatava kütteviisiga, eelistades võimalikult keskkonnasõbralikku küteliiki.

4.1.3.2. Elektrivarustus

Kiili valla elektrivarustus toimub hetkel „Jüri“ ja „Saku“ piirkonnaalajaamadest olemasolevate õhuliinidega pingel 10 kV ja „Järveküla“ piirkonnaalajaamast läbi Kiilivaela 20 kV jaotusalajaama kaabelliinidega pingel 20 kV.

Uute elamu- ja tootmisalade planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tagada planeeringutega võimalused nende alade varustamiseks elektrienergiaga.

Valla uutes arenduspiirkondades suurte elektriliste võimsuste ühendamiseks OÜ Jaotusvõrk ehitab vajadusel uued 20 kV toiteliinid Kiilivaela jaotusalajaamast või tulevikus „Järveküla“ piirkonnaalajaamast.

Uute planeeritavate alade elektrivarustuseks näha ette keskpingeliinide trassid olemasolevatest 10-20 kV liinidest või alajaamadest kuni planeeritud aladeni.

4.1.3.3. Gaasivarustus

Valda läbib põhja-lõunasuunaline D-kategooria (kõrgsurve) magistraalne gaasitorustik kaitsevööndiga 10 meetrit torust ja sellelt D-kategooria harutorustik Saku valda kaitsevööndiga 3 meetrit torust.

Valda kavandatakse uue, Paldiskisse suunduva D-kategooria gaasitorustiku rajamine kaitsevööndiga 10 meetrit torust, osaliselt (1,85 kilomeetrit) Saku valda suunduva gaasitorustiku trassikoridoris ja osaliselt (0,75 kilomeetrit uude koridori).

Valla lõunaosas kavandatakse Kiisa elektrijaama suunduva D-kategooria gaasitorustiku ehitamine kaitsevööndiga 10 meetrit torust.

Detailplaneeringute koostamise käigus olemasolevate D-kategooria gaasitorustike paiknemise piirkonnas tuleb uute hoonete planeerimisel tagada neile projekteerimiseks-ehitamiseks minimaalsed nõutavad kujad gaasitorustikust (Eesti Standard EVS 884:2005).

B-kategooria gaasijaotustorustik (kaitsevöönd 1 meeter) tuuakse Tallinnast tagasi samas koridoris kanalisatsiooni jt.trassidega, lahendatakse koos ÜVK arengukavas ette nähtud trassikoridoriga. Kavandatav Paldiskisse suunduv D-kategooria gaasitorustik asub Sausti ja Vaela turbamaardla passiivse varuga alal.

Kavandatavate gaasitrasside paigaldamisel on vajalik arvelolev maavara väljata selliselt, et oleks tagatud maavara kasutuskõlblikkus ning väljatud maavara tuleb kasutada sihtotstarbeliselt. Torustiku paigaldamisel ei ole arveloleva maavara osas lubatud kasutada mass-stabiliseerimist või muud meetodit, mille tulemusena keskkonnaregistris arvelolev maavara muutub kasutuskõlbmatuks. Gaasitorustiku paigaldamise käigus maapõuest väljatud maavara käitlemisel on vajalik arvestada MaaPS 6. peatükis „Maapõue muud kasutamise viisid“ toodud nõuetega. Mistahes tehnilisel viisil gaasitrassi rajades peab torustik olema stabiilne, vältimaks ebasoovitavaid vajumisi, mis võiksid kaasa tuua deformatsioonid ja lekkesid ning luua ohtliku (turbamaardla puhul kõrgendatud tuleoht) olukorra. Samuti peab



olema võimalik gaasitrassi operatiivselt sulgeda, kui lähikonnas tekib näiteks turbatulekahju. Gaasitrass rajada (konkreetne lahendus töötada välja tehnilises projektis) selliselt, et kaitsevööndis oleks vajadusel võimalik liikuda tuletõrjetehnikaga (masinad massiga orienteeruvalt kuni 8 tonni). Perioodiline gaasitrassi seire ja kaitsevööndi hooldus peab tagama liikumisvõime säilimise. Selliselt tagatakse kogu kõrgendatud tuleohuga piirkonnas hea juurdepääs päästetehnikale ja kustutustööde efektiivsus. Vastavate teemade osas tuleb täiustada gaasiettevõtte riskide ohjamise kava.

4.1.4. Sidevarustus

Side kogu vallas on hea. Internetiühendus on samuti hea ning kättesaadav kogu valla elanikele.

Hetkel on valla territooriumil kolm mobiilsidemasti.

Uute elamu- ja tootmisalade planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tagada planeeringutega võimalused nende alade varustamiseks sideteenustega.

Sideteenustega varustatus on elu- ja ettevõtluskeskkonna üks olulisi tugevusi ja arengueeldusi. Ettevõtluse ja asustuse arenguks, sh kodutöö võimaluste kindlustamiseks on vajalik kogu valda katva andmesideühenduse edasiarendamine, milleks vajalike tehniliste vahendite kavandamine on avalikes huvides ja vajab riigi toetust.

4.2. Kalmistud

Kiili vallas ei ole kalmistuid. Matmiseks kasutatakse Tallinna ja Jüri aleviku (Rae vald) kalmistuid. Ka lähim krematoorium asub Tallinna linnas.

4.3. Jäätmemajandus

Kasutatavaid prügilaid Kiili valla territooriumil ei ole. Probleemiks on väljastpoolt valda ning valla aiandusühistute territooriumilt teede äärde heidetav ja metsa veetav prügi.

Vallas on kaks kasutusest väljas endist omavolilist prügi ladustamispaika: Kruusaaugu (endine karjäär), kuhu on maetud suhteliselt inertseid materjale ja mõnevõrra probleemsem ladustuspaik Rebase talu maal (segaolmejäätmekogumiskonteinerid). Ladustatud jäätmed on aastaid tagasi kaetud pinnasega.

Alates 01.03.2009 toimub Kiili vallas korraldatud olmejäätmekogumise vedu. Kiili valla haldusterritoorium moodustab ühe veopiirkonna. Korraldatud jäätmevedu kohaldatakse järgmistele olmejäätmekogumiskontainerele: paber ja kartong (välja arvatud isikuandmeid sisaldavad dokumendid), segaolmejäätmekogumiskonteinerid, suurjäätmed, biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmekogumiskonteinerid.

Pakendite ja vanapaberi ning-papi üleandmiseks on koostöös taaskasutusorganisatsioonidaga paigaldatud mitmeid kogumiskonteinerid.

Kuni nõuetekohase jäätmevõtmepunkti rajamiseni, kogutakse elanikelt ohtlikke jäätmeid ja vanametalli vallavalitsuse poolt kord aastas korraldatavate kogumisringide käigus.

Kiili vallas tekkinud ladestatavad olmejäätmekogumiskonteinerid kõrvaldatakse lähimasse nõuetele vastavasse jäätmekäitluskohta (Tallinna Prügila).



Valla territooriumil tekkinud ehitusjätmed kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes Harjumaal paiknevas ja vastavat jäätmeluba omavas ehitusjätmete käitlusettevõttes, eraldades eelnevalt taaskasutatavad ehitusjätmed. (*Jäätmehoolduseeskiri, 2007*).

Nabalas asunud loomade matmispaika (Nabala POÜ) ei kasutata seoses loomsete jätmete käitlemisele esitatud rangete keskkonnanõuetega ning vastava käitluskoha olemasoluga Väike-Maarjas.

Kõik jäätmetekitajad ja jäätmevaldajad on kohustatud käitlema nende valduses olevaid jätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule. Kohaliku omavalitsuse organ korraldab jätmete sortimist, sealhulgas liigiti kogumist, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jätmete kogumine ning regulaarne äravedu Kiili vallas kehtestatud korras vastavalt jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.4. Keskkonnaohtlikud objektid

Valla oluliseks plussiks on suurte reostusobjektide puudumine. Reovee puhastamine valla territooriumil toimib lokaalsete kanalisatsioonisüsteemide ja reoveepuhastite baasil.

Kiili vallas on kaks kasutatavat sõnnikuhoidlat, Kiili ja Nabala farmide juures (haldajad vastavalt Pihlaka Farm OÜ ja Nabala POÜ). Pihlaka Farm OÜ'le kuuluv sigala vedelsõnnikuhoidla valmis 2007.aastal.

Saastunud pinnase kahjutustamise ja jääkreostuse likvideerimisega tegeletakse konkreetsete objektide kaupa. Saastuse likvideerimine on jääkreostuse objekti omaniku kohustus. Jääkreostuse likvideerimiseks on võimalik taotleda abivahendeid keskkonnapondidest.

Olemasolevatele farmidele määratakse sanitaarkaitsevööndid algatavate planeeringutega KSH tulemusi arvestades.

4.5. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Üldplaneering on kohalikule omavalitsusele oluline vahend omavalitsuse ruumilise arengu juhtimiseks kogu territooriumil. Üldplaneeringuga määratakse erinevates piirkondades detailplaneeringute koostamise alused ning piiritletakse alad avalike objektide rajamiseks tulevikus.

Üldplaneeringu elluviimine toimub läbi detailplaneeringute, arengukava ja vallaeelarve. Detailplaneeringud on aluseks hoonete ja rajatiste projekteerimisele ning ehitamisele avaliku- ja erasektori poolt.

Arengukava on aluseks valla eelarve koostamisele, investeeringutele ja laenude võtmisele. Arengukava seob riigi ja kohaliku omavalitsuse arengudokumendid ning võimaldab kavandada omavalitsuse tulevikku terviklikult ja ressursidega tasakaalustatult. Arengukava korrigeeritakse igal aastal vastavalt arenguprioriteetidele.

Planeeringu elluviimiseks ja avalike huvide tagamiseks võib kohalik omavalitsus rakendada kinnisasja sundvõõrandamise seadust vastavalt Planeerimisseaduse § 31.



Planeerimisseaduse § 30 annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda detail- või üldplaneeringu kehtestamise järgselt seaduses sätestatud juhtudel kinnisasja omandamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Üldplaneeringu kehtestamise järgselt võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi senises maakasutuse juhtotstarbes. Detailplaneeringu koostamisel senise ehitusõiguse või sihtotstarbe muutmiseks tuleb lähtuda üldplaneeringus kavandatust.

Valla eelarvelised vahendid tuleb koondada oluliste avalike huvidega alade ning ühiskasutuses piirkondade planeerimisele. Nii üld- kui detailplaneeringu alusel on võimalik taotleda maa-alasid munitsipaalomandisse. Asukohtades, kus on võimalik avalike huvide toetamine arendajate poolt tuleb maksimaalselt kaasata eravahendeid. Planeeringu elluviimisele ja piirkonna ruumilise arengu soodustamisele loob eelduse avaliku infrastruktuuri rajamine, rajamise toetamine või soodustamine omavalitsuse poolt. Teemaplaneeringute ning uuringute koostamiseks taotleda projektitoetusi. Planeeringu elluviimiseks vajalikud majanduslikud vahendid on vastastikusel sõltuvuses Kiili valla kasvavast atraktiivsusest elu- ja puhkekohana.

Kiili valla üldplaneering ei näe ette sundvõõrandamist ega senise maakasutuse muutmist. Sundvõõrandamise ja senise maakasutuse muutmise vajadused selgitatakse välja üldplaneeringu alusel koostatavate detailplaneeringutega.

4.6. KSH tulemustega arvestamine

OU E-Konsult on koostanud Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpparuande.

Kiili valla üldplaneeringu materjalid on täiendatud vastavalt KSH peatükkide 1.2 ja 1.3 soovitudele, ning vastavad parandused tehtud seletuskirjas ja üldplaneeringu kaardil.

Kiili vallas täiendava maagaasi D-kategooria torustiku rajamisega seotud keskkonnaaspektid. Ekspertarvamus, Töö nr.1782/12.

4.7. KSH seiremeetmed

Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja mõõdetavad indikaatorid

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 42 järgi on seiremeetmete kavandamise eesmärk teha varakult kindlaks strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnev oluline negatiivne keskkonnamõju ja rakendada seda mõju ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Kinnitatud seiremeetmed on strateegilise planeerimisdokumendi elluviijale järgimiseks kohustuslikud. Seire teostamisel võib kasutada olemasolevat keskkonnaseiresüsteemi või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju jälgimiseks kavandatud seiret. Seiret võib teha ühe või mitme strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevuse raames.

Mõjude hindamine rõhutab neid elemente, mis on ebamäärased, et otsuste tegijad oleksid teadlikud riskidest, mis kaasnevad teatud poliitika edasiarendamise või mittearendamisega. Et riski vähendada, peaks toimuma pidev strateegia ülevaatamine, mis hindaks tulemusi



võrreldes varasemate eeldustega ning eesmärkidega, et valesid otsuseid saaks ümber muuta nii ruttu kui võimalik.

Seiratavaid keskkonnanäitajaid määratakse ka õigusaktide alusel peamiselt keskkonnalubadega (vee erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saaste luba, maavara kaevandamisluba jne). Seiremeetmeid kavandatakse samuti mitmete tegevuste puhul, mis lähtuvad erinevatest strateegilise planeerimise dokumentidest (näiteks ÜVK arengukava, kaitsekorralduskava jms). Mõõdetavate indikaatorite loetelu sõltub konkreetsetest kavandatavatest seiremeetmetest (seirekavast).

Vastavalt keskkonnaseire seaduse 191 § 2 lg 1 on keskkonnaseire 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.

Kohalik omavalitsus teostab keskkonnaseiret temale seadusega pandud ülesannete täitmiseks või oma töö korraldamiseks. Kohaliku omavalitsuse keskkonnaseire aluseks on valla või linna keskkonnaseire programm. Keskkonnaseire programmi täitmise ja selle alusel kogutavate keskkonnaseire andmete töötlemise ja säilitamise korra kehtestab kohalik omavalitsus.

Kiili valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- Naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal
- Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal
- Rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta
- Ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal
- Keskmise 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
- Era-mootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal
-

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt planeerimisseaduse §-le 29. Seda kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel tuleks kehtestada kord, millega üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui vastavaid mõjusid meetmeid pole osapooli rahuldavalt võimalik rakendada, siis tuleb käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaüldplaneering enne vastuolusid põhjustava detailplaneeringu kehtestamist.

Lisaks sellele on Kiili valla üldplaneeringu realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- Vääna jõe valgala kaitseks;
- loodava Kurevere maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga;
- teiste, üldplaneeringu lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide
- realiseerimiseks.

Põhjavee (joogivee) seire radionukliidide sisalduse seisukohalt ja terviseriski hinnang on laiem teema, kui Kiili valla üldplaneering hõlmab. Seetõttu on vaja vastav seireprogramm eraldi välja töötada, kaasates Tervisekaitsetalituse spetsialiste, hüdrogeolooge ja kiirgusspetsialiste. Seireprogrammi väljatöötamisel on soovitatav arvestada ka Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava ning Lääne-Eesti vesikonna Harju alamvesikonna veemajanduskava vastava teemakäsitlemisega. Kiili valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret vastavalt kindlaksmääratud programmidele.

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi on võimalik keskkonnakaitselise olukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Kiili valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleb ühitada naabervaldades, sh Tallinnas, rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Kiili valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.



5. Üldplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Kiili valla üldplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Harju maakonnaplaneeringu arengupõhimõtted (1999) ning Harju maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* printsiibid (2003). Üldplaneering arendab edasi Harju maakonna planeeringu ja maakonna teemaplaneeringu põhimõtteid ja täpsustab nende määratlusi. Üldplaneering teeb ettepaneku Harju maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohevõrgustiku koridori muutmiseks Mõisaküla külas Aaviku kinnistu ja Metsanurga külas Kajaka I kinnistu osas.

Kiili valla üldplaneering teeb ettepaneku muuta Kiili ja Saku valla vahelist piiri kolmes kohas – Kurevere külas, Sausti külas ja Luige alevikus.



6. Kaardid

6.1. Üldplaneeringu kaart 1:15 000



7. Lisad

7.1. Lisa 1. Kultuurimälestised

Arheoloogiamälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	V/K	Aadress	Vana reg nr
1	17918	Kalmistu "Kabelimägi"	K	Lähtse küla	367-k
2	17919	Kultusekivi	K	Lähtse küla	2379
3	17969	Kivikalme "Sildemägi"	K	Metsanurga küla	433
4	17970	Pelgupaik "Linnamägi"	K	Metsanurga küla	443
5	17971	Pelgupaik "Palkarumägi"	K	Metsanurga küla	444
6	17920	Asulakoht	K	Mõisaküla küla	-
7	17921	Kivikalme	K	Mõisaküla küla	428
8	17922	Kivikalme	K	Mõisaküla küla	429
9	17923	Kivikalme	K	Mõisaküla küla	430
10	17924	Kivikalme	K	Mõisaküla küla	438
11	17925	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	2007
12	17926	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	368-k
13	17927	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	369-k
14	17928	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	-
15	17929	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	-
16	17930	Kultusekivi	K	Mõisaküla küla	-
17	17932	Kivikalme	K	Nabala küla	2005
18	17936	Kultusekivi	K	Nabala küla	2009
19	17937	Kultusekivi	K	Nabala küla	2010
20	17938	Kultusekivi	K	Nabala küla	2382
21	17939	Kultusekivi	K	Nabala küla	2383
22	17940	Kultusekivi	K	Nabala küla	2384
23	17941	Kultusekivi	K	Nabala küla	370-k
24	17942	Kultusekivi	K	Nabala küla	2381
25	17947	Asulakoht	K	Paekna küla	365-k
26	17948	Asulakoht	K	Paekna küla	-
27	17949	Kivikalme	K	Paekna küla	708-k
28	17950	Kivikalme "Kabelimägi"	K	Paekna küla	437



29	17951	Kultusekivi	K	Paekna küla	2380
30	17952	Kultusekivi	K	Paekna küla	2387
31	17953	Kultusekivi	K	Paekna küla	2388
32	17954	Kultusekivi	K	Paekna küla	2389
33	17955	Kultusekivi	K	Paekna küla	-
34	17956	Pelgupaik "Härgemägi"	K	Paekna küla	446
35	17946	Muistsed põllud	K	Piisoo küla	-
36	17957	Kultusekivi	K	Piisoo küla	2385
37	17958	Kultusekivi	K	Piisoo küla	2386
38	17959	Asulakoht	K	Sausti küla	-
39	17960	Asulakoht	K	Sausti küla	-
40	17961	Kivikalme	K	Sausti küla	431
41	17962	Kivikalme	K	Sausti küla	-
42	17963	Kivikalme "Kääbastemägi", "Huntauugumäe kivi kangrud"	K	Sausti küla	432
43	17976	Kultusekivi	K	Sausti küla	704-k
44	17964	Kivikalme	K	Sookaera küla	441
45	17965	Kivikalme "Kiviarumägi"	K	Sookaera küla	436
46	17966	Kivikalme "Kivistikumägi"	K	Sookaera küla	435
47	17967	Kivikalme "Varetemägi"	K	Sookaera küla	366-k
48	17968	Muistsed põllud	K	Sookaera küla	2011
49	17931	Asulakoht	K	Sõgula küla	2000
50	17933	Kivikalme	K	Sõgula küla	2001
51	17934	Kivikalme	K	Sõgula küla	2002
52	17935	Kivikalme	K	Sõgula küla	2003
53	17943	Kultusekivi	K	Sõgula küla	2006
54	17944	Kultusekivi	K	Sõgula küla	-
55	17945	Kultusekivi	K	Sõgula küla	-
56	27062	Kivikalme	K	Sõgula küla	
57	17972	Asulakoht	K	Sõmeru küla	-
58	17973	Kultusekivi	K	Sõmeru küla	2390
59	17974	Muistsed põllud	K	Sõmeru küla	-
60	17975	Asulakoht	K	Vaela küla	702-k
61	17977	Kultusekivi	K	Vaela küla	705-k



Ajaloomälestised: puuduvad Kiili vallas

Arhitektuurimälestised: puuduvad Kiili vallas

Kunstimälestised: puuduvad Kiili vallas

7.2. Lisa 2. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete ja katastriüksuste sihtotstarvete liikide vastavus

Maakasutuse juhtotstarve										
		elamumaa	ärimaa	maatulundusmaa	tootmismaa	mätetööstusmaa	turbatööstusmaa	sotsiaalmaa		transpordimaa
								üldmaa	Ühiskondlike hoonete maa	
B			X						X	
A			X						X	
EV		X								
EK		X								
EA		X								
T					X					
OT			X		X					X
TM					X	X	X			
PP			X					X	X	
HP				X				X		
HK				X				X		
HM				X				X		
L										X



7.3. Lisa 3. Looduskaitsealused üksikobjektid

Tüüp	Üksikobjekti nimi	Asukoht	Kaitse alates aastast	Märkused
Üksikobjekt:üksikpuu	Pärn „Mäe niin“	Paekna küla	1963	Mäepere talu (pargis künka peal)

7.4. Lisa 4. Pinnaveekogud ja nende kaitsevööndid

Veekogu nimi (* - avalikult kasutatav)	Valgala suurus, pindala (km ²)	Piiranguvöönd (m)	Ehituskeeluvöönd (m)	Veekaitsevöönd (m)	Kallasrada (m)
Vääna jõgi*	316	100	50	10	4
Pirita jõgi*	799	100	50	10	4
Angerja oja*	69,4	100	50	10	4
Kurna (Mõigu) oja (Katku kraav)	51,8	100	50	10	4
Paekna paisjärv*		50	25	10	4

Järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

7.5. Lisa 5. Kiili valla elanike arvu dünaamika 2000 – 2009

Asustus	1.01.2000	1.01.2004	1.01.2005	1.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009
Arusta küla	20	20	22	21	21	28	31
Kangru alevik	33	46	70	144	200	263	306
Kurevere küla	18	18	21	21	32	33	35
Luige alevik	366	619	750	831	958	991	1053
Lähtse küla	68	66	102	165	233	301	346
Metsanurga küla	24	18	19	21	26	28	29
Mõisaküla küla	84	122	145	157	180	182	188
Nabala küla	151	154	162	156	148	149	154
Paekna küla	133	151	161	176	170	172	176
Piissoo küla	35	32	31	40	39	42	42
Sausti küla	97	99	99	115	144	171	176
Sookaera küla	21	25	28	29	27	31	32



Sõgula küla	23	33	30	30	30	31	31
Sõmeru küla	41	28	31	29	29	36	52
Vaela küla	90	80	90	92	113	175	194
Kiili alev	939	1043	1093	1197	1267	1311	1337
Kokku	2152	2554	2854	3224	3617	3944	4182

7.6. Lisa 6. Riigimaanteed

Tee nr	Tee nimetus	Riigimaantee liik	Pikkus (m) Kiili valla territooriumil	Liiklus-sagedus (AKÖL)
11	TALLINNA RINGTEE	põhimaantee	3853	9168/15404
15	TALLINN - RAPLA - TÜRİ	tugimaantee	4024	11153/7543
11115	KURNA - TUHALA	kõrvalmaantee	17297	3500/2820/480/124
11151	TÕDVA - NABALA	kõrvalmaantee	6890	162/213
11157	SAUSTI - KIILI	kõrvalmaantee	5058	471
11158	LÄHTSE - PAEKNA	kõrvalmaantee	4047	260
	Kokku		41169	

7.7. Lisa 7. Maanteeäärsete vööndite ulatus

Vööndi nimi	Vööndi piiri horisontaalkaugus sõidutee servast, m			
	Maantee klass			
	Kiirtee ja I	II	III	IV ja V
A. Tehnoloogiline vöönd	30	20	12	6
B. Sanitaarkaitse vöönd	300	200	200	60
C. Mõjuvöönd	3000	2000	1500	300