

Töö number

2019-0018

Tellija

Kiili Vallavalitsus

Nabala tee 2a, Kiili

75401 Kiili vald

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

Planeerija ja konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

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

www.skpk.ee

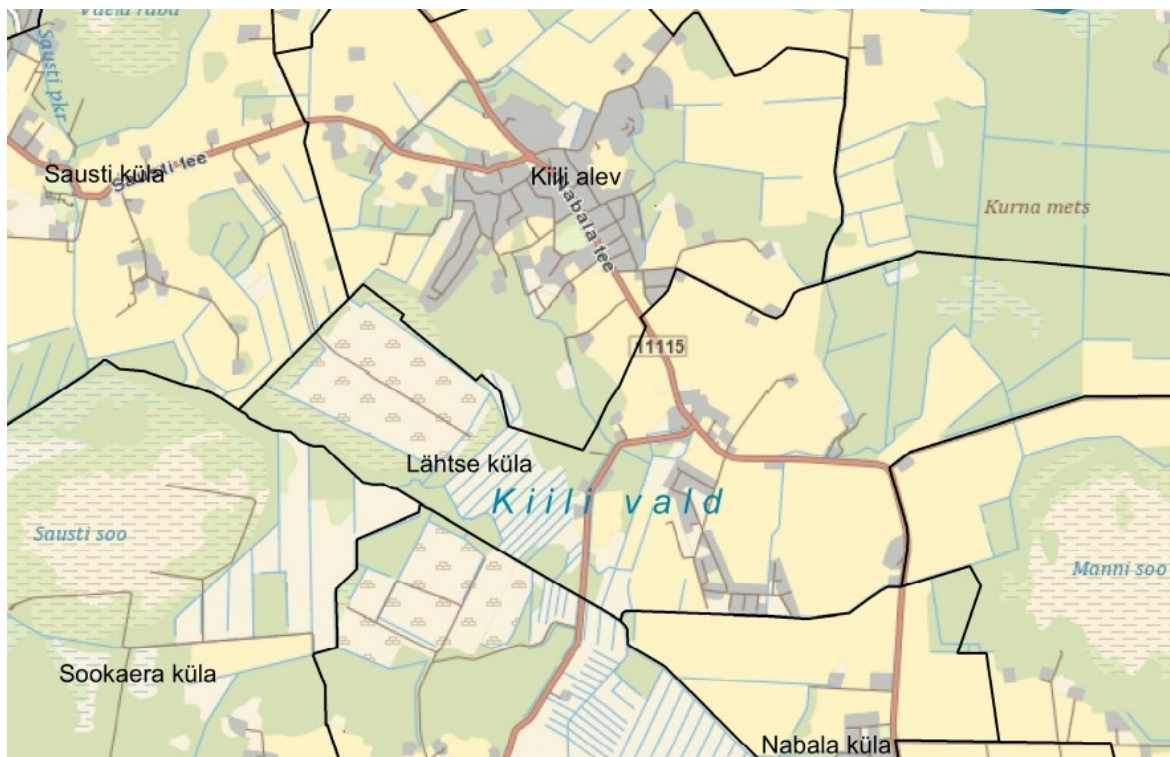
Kuupäev

11.02.2022

Seisund

Põhilahendus

Kiili valla üldplaneering



Algatamine	19.04.2018
Lähteseisukohad	3.12.2018
Eskiisi avalik väljapanek	12.11.2020-3.01.2021
Eskiisi avalikud arutelud	16.02 ja 19.02.2021
Kooskõlastamine	Veebruar 2022
Vastuvõtmine	
Avalik väljapanek	
Avalikud arutelud	
Kehtestamine	

Sisukord

1.	SISSEJUHATUS.....	6
2.	VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID.....	7
2.1.	Asustus ja keskused.....	8
3.	MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....	10
3.1.	Tihe- ja hajaasustusala.....	11
3.2.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	12
3.3.	Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud.....	12
3.4.	Arhitektuurivõistlus.....	13
3.5.	Maakasutuse juhtotstarve.....	13
3.5.1.	Elamu maa-ala.....	17
3.5.1.1.	Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused.....	18
3.5.2.	Äri- ja tootmise maa-ala.....	21
3.5.3.	Ühiskondliku hoone maa-ala.....	23
3.5.4.	Puhke ja looduslik maa-ala.....	23
3.5.5.	Mäetööstuse maa-ala.....	24
4.	VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD.....	26
4.1.	Kultuurimälestis.....	27
4.2.	XX sajandi arhitektuuripärand.....	27
4.3.	Maaehituspärand.....	28
4.4.	Miljööväärtuslik ala.....	28
4.5.	Pärandkultuuri objekt.....	29
4.6.	Kaitstav loodusobjekt.....	29
4.7.	Vääriselupaik.....	30
4.8.	Rohevõrgustik.....	30
4.9.	Haljastus.....	32
4.10.	Mets.....	33
4.11.	Väärtuslik põllumajandusmaa.....	33
4.12.	Kalda ehituskeeluvöönd.....	35
5.	TEHNILINE TARISTU.....	36
5.1.	Liikuvus ja transport.....	36
5.1.1.	Tee kaitsevöönd.....	37
5.1.2.	Tee.....	39
5.1.3.	Ettepanekud erateede avalikku kasutusse määramiseks.....	41
5.1.4.	Jalg- ja jalgrattatee.....	41
5.1.5.	Matka- ja terviserada.....	42
5.1.6.	Ühistransport.....	42
5.1.7.	Parkla.....	42
5.1.8.	Raudtee.....	43
5.2.	Tehnovõrgud.....	44
5.2.1.	Elektrivarustus.....	44
5.2.2.	Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	44
5.2.3.	Sademevesi.....	46
5.2.4.	Maaparandussüsteem.....	46
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus.....	47
5.2.6.	Sidevarustus.....	47
5.2.7.	Maagaasivarustus.....	47
5.2.8.	Kaugküte.....	48

5.2.9.	Taastuvenergeetika.....	48
5.2.9.2.	Tuuleenergeetika.....	49
5.2.9.3.	Päikeseenergeetika.....	50
5.2.9.4.	Maasoojusenergeetika.....	50
5.2.9.5.	Jäätmekäitlus.....	51
6.	LISATEEMAD.....	52
6.1.	Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek.....	52
6.2.	Kliimamuutustega arvestamine.....	54
6.3.	Radoon.....	54
6.4.	Müra ja välisõhk.....	54
6.5.	Vibratsioon.....	55
6.6.	Ohtlik ettevõtte.....	56
6.7.	Riigikaitse objektid.....	57
6.8.	Seosed maakonnaplaneeringuga.....	57
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	59
7.1.	Arendusalade etapid.....	59
7.2.	Sotsiaalne taristu.....	60
8.	MÕISTED.....	61

JOONISED

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud

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

Lisad

- Lisa 1. Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.
- Lisa 2. Kiili valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK.

Üldplaneeringu raames koostatud uuringud:

- Lisa 3. Alusanalüüs ja info.
- Lisa 4. Kiili valla liikuvusuuring.
- Lisa 5. Rohevõrgustiku analüüs.

Planeeringu koostajad

Üldplaneering koostati koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher
Mildred Liinat
Ivan Gavrilov
Piret Kirs
Kati Kraavi

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

Kiili vald

Aimur Liiva
Eduard Ventman
Karin Sillmann

vallavanem
vallaarhitekt
ehitus- ja planeerimisosakonna
juhataja-abivallavanem
maanõunik
keskkonnanõunik

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

1. Sissejuhatus

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

Üldplaneering on koostatud kogu Kiili valla territooriumile, mille pindala on 100 km² (maakasutuse joonis). Sidusate teemade (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH eesmärk oli hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasneda koostatava üldplaneeringu rakendamisega ning vajadusel teha ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. KSH sisu ja täpsusaste lähtus üldplaneeringust.

KSH koostamise käigus anti hinnang eeldatavalt olulisele keskkonnamõjule. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara¹.

KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud, mis omavad ruumilist väljundit ning on üldplaneeringu raames asjakohased, on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus-, ehitus- jm tingimuste väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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

Seletuskirjas ja maakasutusplaanil ei kajastata kõiki õigusaktidega määratud kitsendusi, mis on ajakohasena vaadeldavad Maa-ameti geoportaalis jm riiklikes ruumiandmete registrites. Üldplaneeringu koostamise ajal kehtivate piirangutega on lahenduse väljatöötamisel arvestatud. Kuna erinevad piirangud võivad olla ajas muutuvad, tuleb täpsemal planeerimisel, maakorraldustoimingute läbiviimisel ja perspektiivsete objektide kavandamisel lähtuda aja- ja asjakohastest õigusaktidest ning nendest tulenevatest kitsendustest. Õigusakti muutumisel lähtutakse kitsenduste määramisel kehtivast õigusaktist.

¹ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seadus

2. Visioon ja arengu eesmärgid

Kiili valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval² ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

VISIOON

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

RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Valla visioonist on tuletatud ruumilise arengu eesmärgid, millele Kiili valla üldplaneeringu koostamine tugines. Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks. Ruumilise arengu eesmärgid on kooskõlas maakonnaplaneeringus³ sõnastatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tugineti valla olemasolevatele väärtustele (vt alusanalüüs):

- väljakujunenud asustusstruktuur ning hoonestuslaad, keskuste võrgustik ja rahvastiku paiknemine;
- loodus- ja inimtekkelise kultuurikeskkonna väärtused;
- väljakujunenud infrastruktuur.

Kiili valla üldplaneeringu peamised ruumilise arengu eesmärgid on:

- Soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada ja kaitsta olemasoleva keskkonna väärtused.
- Säilitada puhas looduslähedane elukeskkond, mida ilmestavad terviklikud ning puhkevõimalusi pakkuvad pargid ja rohealad.
- Varustada tiheasustusalad vajalike tehnovõrkude, teenuste ning kõrgetasemeliste ruumilahendustega.
- Ühendada tihedamalt asustatud piirkonnad ühistranspordi, kergliikluse kaudu ning tagada avaliku huviga objektidele avalikud juurdepääsud.
- Tihendada olemasolevaid valla keskuseid ning vältida asustuse ja ehitatud keskkonna laialivalgumist kui see ei ole ruumiliselt põhjendatud.
- Püüelda ruumilise terviknägemuse suunas, mis hõlmab erinevaid tasandeid, valdkondi ning loob ühtse seostatud arengutee.

² Kiili valla arengukava 2030. Kinnitatud, 10.2018

³ Harju maakonnaplaneering. Harju Maavalitsus, 2018.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

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

Üldplaneeringu ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Kiili üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringuga on käsitletud neid teemasid, mis tänasel ajahetkel on Kiili vallas prioriteediks.

Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni elluviimisel läbi maakasutuse ja ehitustingimuste määramise.

2.1. Asustus ja keskused

Asustuse arengu suunamisel on Kiili valla üldplaneering võtnud aluseks maakonnaplaneeringu järgse keskuste hierarhia ning täiendanud seda üldplaneeringu jaoks vajalike lähi- ja väikekeskustega.

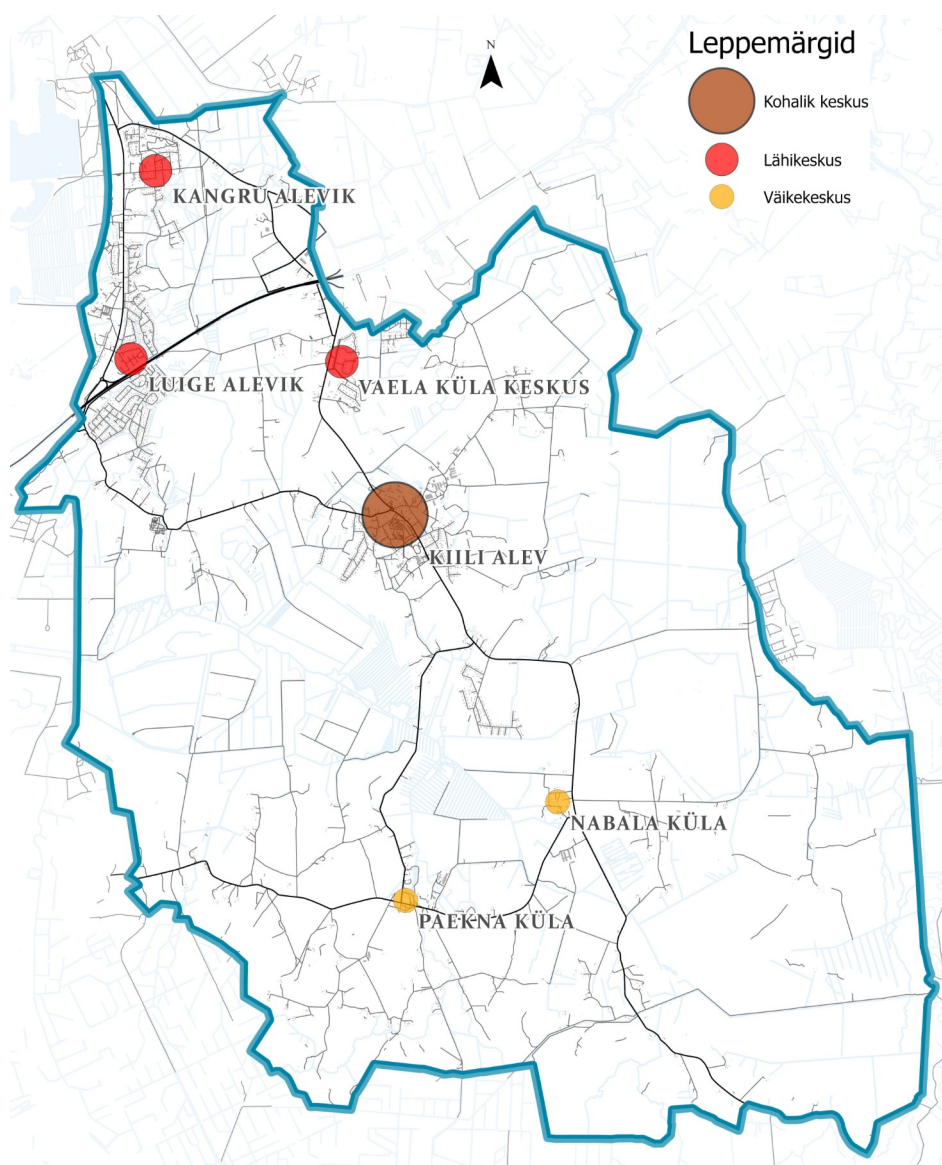
Üldplaneeringu raames on keskuste võrgustiku määramisel täiendavalt lähtutud elamute (rahvastiku arv ja eluhoonete tihedus), ettevõtete ning tehnilise taristu paiknemisest. Maakonnaplaneeringu pelgalt teenustel baseeruv keskuste võrgustik ei ole piisav üldplaneeringu tasandil asustuse suunamiseks, mistõttu on täiendavaid näitajaid juurde vaadatud ning selle alusel võrgustikku täpsustatud. Lisatud on väikekeskuste tasand, kus maakonnaplaneeringu metoodika alusel teenused puuduvad, kuid kus üldplaneeringu jaoks on olulised asustuse koondumiskohad, sest seal paikneb tihedam hoonestus ja üldjuhul on olemas ühine tehniline taristu.

Seega ei ole tegu pelgalt teenuste võrgustikuga, vaid laiemalt asustuse võrgustikuga (vt skeem 1). Maakonnaplaneeringu järgne Kiili alevi keskus on säilitatud, kuid üldplaneeringuga on lähikeskusteks määratud Kangru ja Luige alevikud ja Vaela küla keskuse piirkond ning väikekeskustena on lisatud Nabala ja Paekna küla keskused.

Asustuse ja keskuste suunamise tingimused on käsitletud üldplaneeringu maakasutuse jm valdkondliku teema peatükkides.

Keskuste hierarhia Kiili vallas:

- KOHALIK KESKUS: Kiili alev
- LÄHIKESKUS: Luige ja Kangru alevik, Vaela küla keskus
- VÄIKEKESKUS: Nabala ja Paekna küla keskused



Skeem 1. Kiili valla asustus ja keskustevõrgustik üldplaneeringu järgi.

3. Maakasutus- ja ehitustingimused

Joonis 1 – Maakasutus, Joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Üldplaneeringuga määratud peamised maakasutus- ja ehitustingimused on antud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes.

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmise üldplaneeringuga kindlaks määratud maakasutuse põhimõtetest ning ehitusreeglitest, neid tänaste tingimuste ja vajaduste põhjal täpsustades. Erinevates piirkondades täpsustati ehitamise põhimõtteid, tiheasustusala ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade piire, arvestades tänast asustusstruktuuri, olemasolevaid väärtuseid ja perspektiivset arengualade vajadust.

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised tingimused, mis kehtivad igal pool ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulas või üldplaneeringuga määratud piirkonnas.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise ja kompaktsuse printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist ning olemasolevate hoonestatud alade kompaktsemaks muutmist.
- Hajaasustusalale ei kavandata üldjuhul uusi kompaktse või linnalise iseloomuga asustuse koondumiskohti, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Planeeritav lahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt. Terviklahendus moodustub hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike valdkondade ühise käsitlemise tulemusena.
- Uue ehitise ehitamisel, olemasoleva objekti laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav objekt sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda⁴ arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jm) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist.
- Vältida tuleb ehitustegevust liigniisketel aladel. Turbamaardla alal on hoonestamine keelatud.

⁴ Keskkond on siin defineeritud laiemas mõistena, hõlmates lisaks looduskeskkonnale ka tehis- ja inimkeskkonda.

3.1. Tihe- ja hajaasustusala

Kiili valla tiheasustusalad⁵ on määratud piirkondades, kus on tegu keskmisest intensiivsemas kasutuses oleva ehitatud keskkonnaga, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku paiknev hoonestus ning asustus, inimhõõtmeline tänavaruum, sidus tänavavõrk, valdavalt ühiselt kasutatava taristu olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis ning võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste koosseksisteerimine ruumis.

Üldplaneeringu tiheasustusala on määratud looduskaitseaduse (tiheasustusala, samuti linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega ala) ja maareformi seaduse (tiheasustusega ala) mõistes. Mõlemad mõisted on võrdsustatud tiheasustusala mõistega.

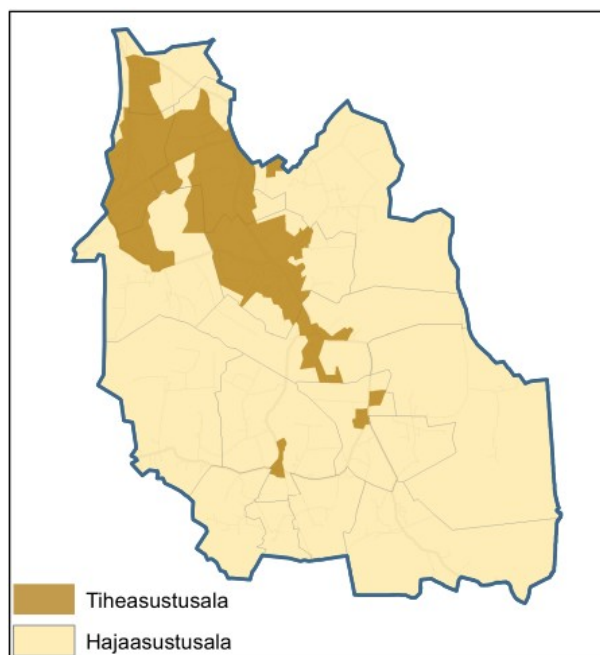
Tiheasustusala piir ei järgi asustatuskuse lahkmejoont, kuna alade määramisel arvestati hoonestuse ja rahvastikutihedust ning piirkonna üldist arenguperspektiivi. Need näitajad on sageli asustatuskuse ulatuses erinevad.

Üldplaneeringu tiheasustusalad on määratud pikemat perspektiivi silmas pidades ning sinna hulka on hõlmatud mh alad, mis täna veel ei oma tiheasustusala tunnuseid, kuid mis tulevikus on selleks ette nähtud.

Tiheasustusala õigusaktide kohased rakendused, mis eeldavad tiheasustusala hetkeseisu fikseerimist so kindlal aja etapil tiheasustusala tunnustele vastavate alade määramist, nagu näiteks jäätmeveo sageduse määramine, täpsustatakse eraldi otsusega. Täpsustused on vajalikud selleks, et määrata ajakohane tiheasustusala muutuvates oludes.

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

- Kiili alev
- Luige alevik
- Kangru alevik
- Sausti piirkond
- Vaela piirkond
- Mõisaküla piirkond
- Lähtse piirkond
- Nabala piirkond
- Paekna piirkond



Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

Tihe- ja hajaasustusala tingimused tulenevad õigusaktidest.

⁵ Tiheasustusala ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

3.2. Detailplaneeringu koostamise kohustus

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

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

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

Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ei ole võrdsustatud tiheasustusalaga⁶.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUS EI OLE VAJALIK JÄRGMISTEL JUHTUDEL:

- Hajaasustuses ühe eluhoone ja selle juurde kuuluvate abihoonete kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi.
- Alevist ja alevikest väljapool asuval tiheasustusalal olemasolevale maaüksusele eluhoone ja abihoone kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi kui ei muudeta katastripiire ega sihtotstarvet.
- Maardla alal olemasoleva karjääri laiendamisel, uue mäetööstusmaa määramisel või uue kaevandamiskoha avamisel olukorras, kus tegevusel puudub oluline ruumiline mõju väljapool kavandatavat maaüksust või oluline avalik huvi.
- Planeerimist reguleerivates õigusaktides toodud juhtudel.

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

3.3. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud

Alljärgnevalt on toodud juhud, mil projekteerimistingimuste rakendamisel tuleb kasutada avatud menetlust, et objekti kavandamisel saaks laiem avalikkus või naabruskond oma arvamust avaldada:

- Domineeriva ja/või olulise avaliku huviga rajatise rajamisel, nt mobiilsidemast, üksik- või väiketuulik, olulises asukohas asuv tee jm.
- Avaliku jalg- ja jalgrattatee kavandamisel.

Kohalik omavalitsus võib nõuda nende juhtude puhul ka detailplaneeringu koostamist, kui lahenduse kavandamine eeldab põhjalikumalt läbikaalumist ning laiemat avalikkuse kaasamist.

Kohalik omavalitsus võib kaalutlusotsusena rakendada avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlust ka muudel täiendavatel juhtudel, kui selleks on vajadus.

⁶ Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad määratakse ehitatud või kavandatud keskkonna tunnuste ning maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise vajaduse alusel, tiheasustusega alad määratakse aga konkreetsete seaduste rakendamiseks. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, Rahandusministeerium, mai 2018.

3.4. Arhitektuurivõistlus

Omavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada kui:

- kavandatakse ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua linnaruumiliselt ühtne terviklahendus.
- ehitist kavandatakse olulisele keskusale, esinduslikku asukohta, tegu on avaliku hoonega või kui kavandatavad ehitised on olulise avaliku huviga.

3.5. Maakasutuse juhtotstarve

Joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 60% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena arengusoovi ning ruumilise olukorra põhjal.

Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

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

Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt sobivusest piirkonna üldiste arengutega. Kiili üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbed on määratud keskmisest tihedamini asustatud piirkondades, nt alevis, alevikes ja suuremates külakeskustes. Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbed määratud ei ole, va tihedamates ja suuremates külakeskustes. Muud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on väljapoole suuremaid keskusi määratud, kus see on otstarbekas.

Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Kui tegevus sobib piirkonda ja on üldiste üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas, on tegu üldplaneeringu kohase objektiga, mis täpsustab üldplaneeringu lahendust.

Juhtotstarbe tingimuste määramisel on antud vaid need tingimused, mille määramine on Kiili vallas asjakohane ning vajalik.

Tabelis 1 on toodud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane või mitte ning sellele vastavalt valida vajalik menetlus.

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

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

NÄIDE 2: Soovitakse kavandada mikrotootmise päikesejaama elamumaale. Kui päikesejaam on mõeldud oma majapidamise teenindamiseks, siis on see lubatud ning üldplaneeringuga kooskõlas, sest kavandatav tegevus on vajalik elamu teenindamiseks. Juhul kui päikeseпарк on mõeldud suuremaks tootmiseks, mitte vaid isiklikuks tarbimiseks, siis elamumaale see otstarve ei sobi, vaid tegu peab olema tootmise maa-alaga.

Tabel 1. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe⁷ üldised omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve					
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala ⁸	Ühiskondliku hoone maa-ala	Puhke- ja looduslik maa-ala
							
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ⁹ elamu maa-alale.	+	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarbe maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	-	Lubatud on vaid need tootmistevõimed, mis ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale, nt väiketootmine. Välistatud on suurtootmine, põllumajanduslik tootmine ja häiringuid põhjustav jäätmekäitlus.	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmeoidla maa	-	-	+	Võib kavandada kui toetab mäetööstuse maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	-	-
	Riigikaitse maa	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala	-	-

⁷ Kavandatava sihtotstarbe all on mõeldud kavandatava arenguplaani (detailplaneeringu, projekteerimistingimuste vm) otstarvet, et hinnata selle plaani vastavust üldplaneeringu juhtotstarbele.

⁸ Ajutised tegevused on lubatud erandjuhtudel kaalutusotsusena.

⁹ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivõid, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

			negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	negatiivset ruumilist mõju tootmise maa-alale.	tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.		
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	+	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	+	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarbe maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab äri maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab tootmise maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	+	+



3.5.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-ala on erinevat tüüpi elamute: üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi.

TINGIMUSED

- Hajaasustusalale ehitustegevuse kavandamisel tuleb võtta arvesse külale ja piirkonnale omast iseloomu: asustuse struktuuri, hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Üldjuhul on hajaasustusele iseloomulik hoonete hajus paiknemine maastikul, mis osaliselt koonduvad külakeskustena, taluõued on üksikult või väikeste rühmadena laiali põldude, rohumaade, metsade jm looduslike alade vahel. Uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda piirkondlikust külatüübist vastavalt väljakujunenud tavale. Hajaasustusala elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Korterelementide kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja ehitised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada väikeelamute privaatsus.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv universaalne ning kasutajakeskne disain, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses ning liikumisvõimalustega elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Täiendavalt on lubatud kavandada muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 1), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Alevis ja alevikes on maantee, peatänava ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituva äriotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti. Alev ja alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulist ruumilist mõju ümbritsevale elukeskkonnale.
- Juurdepääsu kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid. Detailplaneeringus ja ehitusprojektis näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.

- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldaksid ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

3.5.1.1. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Tingimusi kajastab tabel 2 ning alad on kujutatud joonisel 2. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.5.2-3.5.5 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele. Tegu on üldplaneeringu raames määratud jaotuse ning mõistetega:

- **Kiili alev jm tiheasustusalad**¹⁰ – tihedalt paiknevad asustusalad, kus on lubatud täiendavate uute korterelamute kavandamine, kuna neis piirkondades on selleks ruumi ning sealne tihendamine on asjakohane.
- **Luige ja Kangru alevik ning Paekna ja Nabala tiheasustusalad** - tihedalt paiknevad väljakujunenud asustusalad, mille täiendavat tihendamist ette ei nähta, mistõttu korterelamute kavandamine ei ole neisse piirkondadesse lubatud.
- **Hajaasustusala** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega. Vastavalt väljakujunenud olukorrale võib mingites piirkondades esineda tihedamat asustust sõltuvalt külatüübist.

¹⁰ Va Luige ja Kangru alevik

Tabel 2. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused.

	Kiili alev jm tiheasustusalad ¹¹	Luige ja Kangru alevik ning Paekna ja Nabala tiheasustusalad	Hajaasustusala
Elamu tüüp	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksikelamu, kahe korteriga elamu	Üksikelamu
Hoone max kõrgus	Kahe või mitme korteriga elamu – 9 m Üksikelamu – 9 m Abihoone – 5 m	Kahe korteriga elamu – 9 m Üksikelamu – 9 m Abihoone – 5 m	Üksikelamu – 9 m Abihoone – Üldjuhul 5 m, vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest antud asukohta.
Hoone max maapealne korruselisus	Kahe või mitme korteriga elamu – 2 Üksikelamu – 2 Abihoone – 2	Kahe korteriga elamu – 2 Üksikelamu – 2 Abihoone – 2	Üksikelamu – 2 Abihoone – 2
Hoonete max arv krundil (põhihoone + abihooned)¹²	Kahe või mitme korteriga elamu krunt – 1 (abihooned pole lubatud) Üksikelamukrunt – 1+1	Kahe korteriga elamu krunt – 1 Üksikelamukrunt – 1+1	1+4
Naaberkruntide hoonete vaheline min kaugus¹³	8 m		Üldjuhul 100 m ¹⁴ , vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ¹⁵ .
Krundi max täisehituse%¹⁶	Üksikelamu – 20% Kahe või mitme korteriga elamu – vastavalt koormusindeksile	Üksikelamu, kahe korteriga elamu – 20%	Üksikelamu – 20%
Min krundi suurus¹⁷	Üksikelamu – 2000 m ²	Üksikelamu – 2000 m ²	Üksikelamu – min 2 ha va

¹¹ Va Luige ja Kangru alevik ning Paekna ja Nabala tiheasustusalad.¹² Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned.¹³ Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.¹⁴ Kaugust arvestatakse ligikaudselt ning piirkonnas väljakujunenud ehituslikust tavast lähtuvalt. Minimaalne vahekaugus võib olla väiksem tee vastaspooltel paiknevate hoonete puhul.¹⁵ Hajaasustuses paiknevas külasüdamikus vm tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest.¹⁶ Hoone ehitisealuse pinna asemel on kasutatud krundi täisehituse protsendi näitajat, kuna see näitaja on paindlikum ning toetab paremini Kiili valla elamuehituse kavandamise eesmäärke. Vt täpsemalt mõistete ptk.¹⁷ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.

	Kiili alev jm tiheasustusalad	Luige ja Kangru alevik ning Paekna ja Nabala tiheasustusalad	Hajaasustusala
Ehitusmaterjalid Piire¹⁸ Haljastus	Kahe korteriga elamu – 3000 m ² Korterelamu – koormusindeks minimaalselt 400 m ² /korter, max korterite arv 8. Ridaelamu – koormusindeks minimaalselt 800 m ² /korter, max korterite arv 4.	Kahe korteriga elamu – 3000 m ²	olemasolevad krundid. Elamu ehitusõigust ei anta väiksemale kui 2 ha uutele moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele.
	Lähtuda piirkondlikust tavast. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine ei ole lubatud. Rookatus pole lubatud.	Lähtuda piirkondlikust tavast. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine ei ole lubatud.	Lähtuda piirkondlikust tavast.
	Kruvidevahelised piirdeaiaid max kõrgusega kuni 1,6 m. Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,4 m, vajalik osaline läbipaistvus. Piire ei ole lubatud korterelamutel, va ridaelamu ja kaksikelamu.		Piirde võib rajada elamut ümbritseva õueala ümber kuni 2000 m ² ulatuses. Muude piirde tingimuste osas lähtuda piirkondlikust olukorrast.
	Korterelamute kavandamisel tiheasustusalal tuleb tagada üldkasutatava haljasala osakaal min 15% planeeringualast. Vastav ala peab moodustama omaette kinnistu. Juhul kui üksik- või paariselamu krunte kavandatakse 4 või enam, on tingimus samuti kohustuslik.		Uute väikeelamumaa kruntide hoonestamisel tuleb tagada haljastusprotsent minimaalselt 50% piirdega õuealast, millest osa peab olema kõrghaljastatud.

¹⁸ Erisused on lubatud suure liikluskoormusega riigimaantega piirnevatele kinnistutele.

3.5.2. Äri- ja tootmise maa-ala



Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi- ja väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele olulisi häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnahäiringud). Täiendavalt on lubatud äri maa-ala teenindavad ehitised.



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

TINGIMUSED

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamise asemel.
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse. Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole soovitatav lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekanduasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisest tulenevalt ei suudeta tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti (sh mürataset). Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise otsuse tegemisel on oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Uute elamute või tundlike hoonete kavandamine õigusakti kohase õhusaasteloa künnist ületavatest põllumajandusettevõtetest lähemale kui 300 m ei ole soovitatav. Samuti ei ole soovitatav õhusaasteloa künnist ületavate uute põllumajandusettevõtete kavandamine lähemale kui 300 m elamutest. Erandi lubamine saab olla võimalik vastava eksperthinnangu alusel, mis näitab lõhnahäiringu piirtasemele vastavust ja seda juhul kui põllumajandusettevõtte kasutab kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi lõhnaemissiooni oluliseks vähendamiseks (nt sõnniku anaeroobne töötamine korral, mis vähendab oluliselt lõhnahäiringut).
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, ja juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte või nende ohualasse arenduste kavandamisel on kohustuslik detailplaneeringu koostamine ka juhul kui tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustuse juhuga.
- Põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste paigutamist veekogude piiranguvööndisse tuleb vältida.

- Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab.
- Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishoonele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.
- Suure reostuskoormusega või spetsiifiliste reoainete emissiooniga ettevõtete puhul tuleb vajadusel rakendada lokaalset eelpuhastust, mis tagab ühiskanaliseerimisele juhitava vee nõuetekohasuse.
- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnamõju või kompleksloa kohuslaseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnamõju kohustusega ettevõtteid ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õigusakti kohast õhusaasteluba.
- Võimaliku reostusega aladel (endistel tööstusaladel) tuleb eelistada edasist kasutamist tööstusaladena. Tööstusalade arendamisel eelkõige mittetööstuslikul eesmärgil tuleb hinnata ka pinnasereostuse esinemise võimalikkust detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate heiteallikatega.
- Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS

Detailplaneeringu koostamise kohustus	• Üldjuhul detailplaneeringu koostamise kohustus, erisused vastavalt PlanS-ile.
Krundi min suurus Hoonete max arv	• Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max arv	• Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70%.
Hoonete max kõrgus	• Alevisse ja alevikku kavandatav äri- ja tootmishoone max kõrgus on 12 m juhul kui hoone vahetusse naabrusesse jäävad eluhooned. Kõrguspiirang on vajalik, et tagada hoonete omavaheline sobivus ning sujuv arhitektuurne üleminek. • Mujal piirkondades max kõrgust üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise

	näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Haljastus	Vähemalt 15% planeeritavast maa-alast on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega.

3.5.3. Ühiskondliku hoone maa-ala

 Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Kavandada mugav ja läbimõeldud juurdepääs ning parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Koolid jm tundlikud ühiskondlikud hooned kavandatakse piisavas kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskooormusega teedest, millel on oluline liiklusest tulenev mõju. Koolid ja lasteaiad peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
Krundi min suurus	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max arv	
Max ehitisealune pind	
Hoonete max kõrgus	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega ehitisi.
Haljastus ja avalik ruum	Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm.

3.5.4. Puhke ja looduslik maa-ala

 Puhke ja looduslik maa-ala on peamiselt puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga. Täiendavalt on lubatud avalikes huvides puhke ja looduslikku maa-ala teenindavad hooned, kui need toetavad ala eesmärgipärast kasutamist.

TINGIMUSED

- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

SUUNISED EHTUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
Krundi min suurus Hoonete max arv Max ehitisealune pind Hoonete max kõrgus	• Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Arhitektuur	• Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooneid ning rajatisi.
Haljastuse ja avaliku ruumi tingimused	• Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. • Looduslikke kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

3.5.5. Mäetööstuse maa-ala



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

Mäetööstuse maa-ala on määratud mäeeraldisele ja selle teenindusmaale, kuhu on antud maavara kaevandamisluba või kus vastav luba on menetluses¹⁹.

TINGIMUSED

- Uute maardlate kasutuselevõtmine kaevandamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras.
- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuse kavandamisel maardla piirkonnas tuleb lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Turba kaevandamiseks on lubatud kaevandamisluba taotleda üksnes kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlal.

¹⁹ Need alad on antud üldplaneeringu koostamise seisuga. Perspektiivseid alasid üldplaneering kajastada ei saa, nende puhul lähtutakse ajakohasest riiklikust registrist.



- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on põhimõtteliselt lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.
- Väärtusliku põllumajandusmaa ja roheline võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Maavarade kaevandamine planeerida selliselt, et kavandatava tegevusega avaldub mõju on minimaalne maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule, põllumajanduslikule, elu- ja ühiskondlikule kasutusele. Maardla kasutuselevõtul maavara väljamiseks tuleb võimalusel vältida ala, mis asub väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku piirkonnaga.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb alad kaevandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist muudel eesmärkidel. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele. Karjäärade korrastamistööde käigus tuleb kujundada lauged nõlvad ja karjääri ammendatud alad metsastada, kujundada veekoguks või puhkealaks.
- Karjääri korrastamisel tehisveekoguks eelistada veekogu määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistuseta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovituslik elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse. Läheduse üle otsustakse asukoha ning kontekstipõhiselt. Kaevandamise põhilisemateks eeldusteks ja tingimusteks seoses asustusega on müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi normidest kinnipidamine ning joogiveevarustuse säilitamine/tagamine. Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõestada, et see on võimalik, ning otsustajal veenduda, et nõuetest kinnipidamine on tagatud.
- Kaevandamistegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult.
- Kaevandamise kavandamisel tuleb hinnata juurdepääsuteede kandevoime vastavust kavandavale liikluskoormusele ja vajadusel kavandada meetmed avalikult kasutatavate teede kandevoime tõstmiseks.

4. Väärtused ja piirangud

Joonis - Väärtused ja piirangud

Väärtuslikud alad on kultuuri- ja looduskeskkonnaga seotud objektid, mida üldplaneeringu raames on väärtustatud. Väärtuste säilimise üheks eesmärgiks on näha väärtuslikku pärandit kui piirkondlikku konkurentsieelist ja majanduse edendajat.

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

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

ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

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

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis. Hoone puhul säilitada või taastada algne välisilme. Tagada objektide hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb võimalusel säilitada koos nende juurde kuuluvate elementidega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast krundi suuruselt, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal, arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada nende vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Nendes asulates, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all.
- Väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus, identiteet ja heakord, korrastatud teed ja avalik ruum loob keskkonna, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast paremini lähimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi



puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asustatud aladel tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

ÜLDISED TINGIMUSED LOODUSVÄÄRTUSTE SÄILITAMISEKS

- Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda ajakohasest kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) infost, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.
- Projekti või keskkonnaloa andmise tasandil hinnata konkreetse tegevuse mõjusid looduskeskkonnale. Planeeringute ja ehitusprojektide menetlemisel tuleb arvestada kaitsealuste taime- ja loomaliikide teadaolevate elupaikadega. Uute planeeringute koostamisel looduslikus seisundis aladele on soovitatav teostada planeeringu koostamise raames elustiku inventuur.

4.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

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

TINGIMUS

- Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandata tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4.2. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist²⁰.

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

TINGIMUS

- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust või kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti edasisse kavandamisse.

²⁰ Eesti XX. sajandi arhitektuur. Inventeerimine ja esmased ettepanekud. Lääne-Harjumaa. L.Välja, 2008.

Kiili valla XX sajandi arhitektuuripärandi objektide nimekiri:

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

4.3. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka muud külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

Kiili vallas on maaehituspärandi objektideks:

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

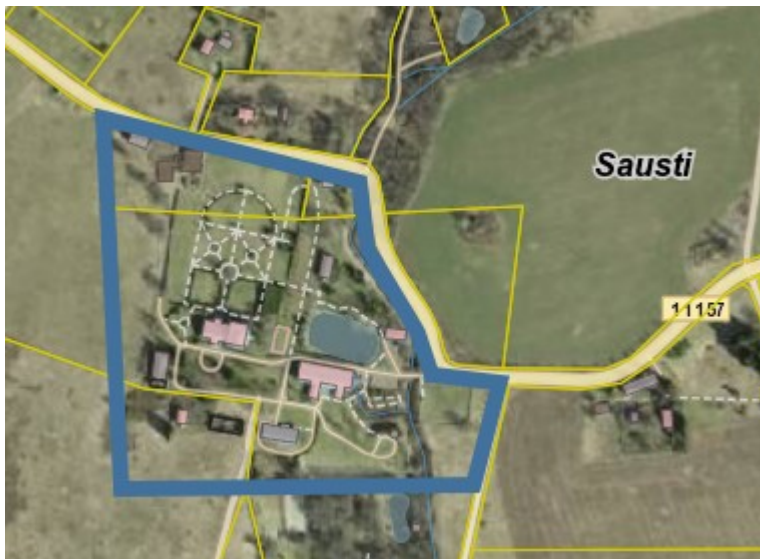
4.4. Miljööväärtuslik ala

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

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

TINGIMUSED

- Miljööväärtusega hoonestusalaga vahetult piirneval alal peab uue hoone kavandamisel arvestama sujuvat üleminekut ja sobivust miljööväärtusega hoonestusala mahtudele.
- Säilitada ajalooliste hoonete välisfassaadid.



Joonis 1. Sausti mõisa miljöala.

4.5. Pärandkultuuri objekt

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm. Pärandkultuuri objektid tulenevad Maa-ameti ja EELISE andmebaasist ning need on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

Pärandkultuuriobjektid aitavad esile tõsta piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi.

TINGIMUSED

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus võimalusel arvestada pärandkultuuri objektide asukohtadega ning tagada nende olemasoleval kujul säilimine või taastada võimalusel nende algne kuju.
- Säilitada pärandkultuuri objekti alal põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks.
- Võimalusel tagada avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.

4.6. Kaitstav loodusobjekt

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

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

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitsereežiimiga üldplaneeringu täpsusastmes arvestatud.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte Kiili vallas ei ole.

TINGIMUSED

- Kaitstavate loodusobjektide lisandumisel pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb üldplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimise võimalikkust igal konkreetsel juhul täiendavalt analüüsida ja hinnata, arvestades lisaks looduskeskkonnale avalduvale mõjule ka sotsiaalseid ja majanduslikke aspekte.
- Selliste tegevuste kavandamisel, millel on puutumus kaitstava loodusobjektiga, tuleb tuvastada/täpsustada olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkus ja vajadusel alatatada KSH/KMH. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu kaitstava loodusobjekti alal ega vahetult selle piiril.

4.7. Vääriselupaik

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

Tingimused tulenevad kehtivatest õigusaktidest.

4.8. Rohevõrgustik

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

Üldplaneeringu raames on Harju maakonnaplaneeringus 2030+²¹ määratletud rohevõrgustikku Kiili valla tänasest olukorrast ja vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendus tugineb Kiili valla rohevõrgustiku analüüsile²² ja ELME uuringule²³, mille raames selgitati välja, et rohekoridoride üldine seisund Kiili vallas on halb, kuna need on võrdlemisi kitsad, sidusus on väike ning mitmed heas seisundis olevad ökosüsteemid ei ole hõlmatud üldisesse rohevõrgustikku.

Olemasoleva rohevõrgustiku säilimine ning selle tugevdamine on Kiili valla üldplaneeringu üks olulisemaid teemasid, mistõttu on üldplaneeringu raames rohevõrgustiku alasid senisega võrreldes täpsustatud ning kohati ka laiendatud ning seatud täpsemad tingimused, et tagada võrgustiku toimimine. Tuleb arvestada, et rohevõrgustiku hoolimatul läbilõikamisel hoonete ja infrastruktuuri objektidega sagenevad ka konfliktid, näiteks ulukite sattumine elamupiirkondadesse või nendega seotud liiklusõnnetused, sademevee ärajuhtimise probleemid jm.

²¹ Harju maakonnaplaneering. Harju Maavalitsus, 2018.

²² Kiili valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Lemma OÜ, 2021.

²³ ELME projekti Kiili valla kaardi uuring. Keskkonnaagnetuur, 2021.

Üldplaneeringuga nähakse ette rohevõrgustiku piiride täpsustamised, eeskätt on tehtud ettepanek laiendada rohevõrgustiku alasid nii, et need hõlmaksid teadaolevaid väärtuslikke kooslusi ja kaitstavaid liike ning kaitsealasid. Samuti on rohevõrgustikku täpsustatud reaalset maastiku tüüpidest ning seisundist lähtuvalt. Rohevõrgustiku laiendamise ettepanekud on tehtud asukohtades, kus see on kriitilise tähtsusega, et kompenseerida läheduses paiknenud rohevõrgustiku vähest toimivust või ala puudumist.

Teatud asukohtades on rohevõrgustik välja arvatud tänaseks hoonestatud või perspektiivselt kavandatud suurte infrastruktuuriobjektidega aladest, mistõttu piirkondades, kus täna vähegi rohevõrgustikku on võimalik säilitada, tuleb seda teha. Vajalik võib olla ka kehtivate detailplaneeringute ümber planeerimine, kuna see on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, et leevendada suurenenud asustustihedusest tulenevaid probleeme.

Rohevõrgustiku muudatuste puhul on jälgitud, et Kiili valla rohevõrgustik moodustaks terviku naabervaldade rohevõrgustikuga.

Kiili valla rohevõrgustik koosneb kolme tüüpi struktuurielementidest: tugialad, koridorid ja astmelauad.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohevõrgustiku alal, mis jääb hajaasustuse alale, kehtivad üldjuhul hajaasustuse ehitustingimused, arvestades lisaks rohevõrgustiku toimimise tagamiseks seatud tingimusi.
- Rohevõrgustiku alal, mis jääb tiheasustuse alale ning kuhu on samaaegselt näidatud elamuala juhtotstarve, tuleb hoonete paiknemise tihedus jm ehitustingimused paika panna rohevõrgustiku vajadustest lähtuvalt konkreetsetes asukohtades. Hoonestustihedus jm ehitustingimused määratakse sel juhul detailplaneeringu raames täiendavate rohevõrgustiku analüüside alusel (näiteks dendroloogilise, linnustiku vm antud asukohtades vajaliku uuringu põhjal). Hoonestustingimused tuleb määrata selliselt, et tagatud oleks rohevõrgustiku toimivus konkreetsetes asukohtades ning sidusus ümbritsevate rohevõrgustiku elementidega.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima ning tagatud on selle terviklikkus. Rohekoridori toimimist oluliselt mõjutavate ja seda muutvate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor. Rohevõrgustiku toimivust hinnatakse asukohapõhiselt ning kavandatava tegevuse täpsemaid asjaolusid arvesse võttes. Ametiasutustel ja kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda rohevõrgustiku toimimise eksperthinnangut vastava planeeringu või ehitusloa menetluse käigus. Rohevõrgustiku toimimise analüüsi käigus tuleb mh arvestada võimalikku koosmõju lähipiirkonnas toimunud ja kavandatavate teiste tegevustega.
- Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest kui ei ole tagatud veendumus, et rohevõrgustiku toimivus säilib. Otsustusprotsessi raames on soovitatav kasutada abimaterjalina ökosüsteemide sidususe ja seisundiklasside kaardimaterjali, mis on loodud Keskkonnaagentuuri uuringu tulemusel "Rohevõrgustiku planeerimine. Rohevõrgustiku planeerimine ja toimivuse hindamine Kiili valla näitel" (2021).
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristuobjektide (maantee, prügilad, jäätmehoiud, päikesepargid jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida objekti asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja rakendada leevendavaid meetmeid. Tagatud peab olema loomade (sh suurloomade) liikumiskoridori säilimine või uue liikumiskoridori rajamine.



- Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridori. Rohevõrgustiku koridori alale ehitades peab olema tagatud vähemalt 200 m laiuse koridori säilimine. Koridor peab sealjuures järgima looduslikke kõlvikute paiknemist ja kulgema sujuvalt.
- Rohevõrgustiku koridoris on keelatud seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamine. Rohevõrgustiku aladel ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0,2 ha, säilitamiseks rohevõrgustikule omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist. Erandina võib rajada karjaaedu, kuid ka nende rajamisel tuleb tagada minimaalselt 200 m laiune rohekoridor. Veekogude ääres tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Uute hoonete kavandamine rohevõrgustiku alal olemasoleva hoonekompleksi juures on võimalik olemasoleva õueala piires. Seni hoonestamata kinnistul on rohevõrgustiku tugialades võimalik uut elamukompleksi kavandada juhul, kui kinnistu suurus on vähemalt 2 ha ja kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m. Väiksemate kinnistute hoonestamine võib olla lubatav erandjuhul ja selleks tuleb projekti või planeeringu juurde koostada rohevõrgustiku toimivuse tagamise eksperthinnang.
- Metsamaa maakasutuse muutmine roheline võrgustiku aladel ei ole lubatud, maakasutuse muutmise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneering (v.a maaparandussüsteemi, tehnovõrkude ja taristu hooldamise ja rajamise korral, maavara kaevandamise lubadega määratud aladel ja väärtuslike põllumajandusmaade taastamiseks). Sealjuures tuleb seada tingimused rohevõrgustiku toimimiseks ja vajaduse korral koostada eksperthinnang, mis selgitab välja rohevõrgustiku sidususe säilimise.
- Kõrge keskkonnamõju objektide planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Valgustuse rajamisel rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ülemäärast valgusreostuse teket.
- Tiheasustusalal paikneva rohevõrgustiku ala hulka hõlmatud haljasala puhul ei ole kohustuslik rakendada Kiili valla heakorra eeskirjast tulenevat maksimaalse rohu pikkuse nõuet. Madalmurused alad on oma olemuselt monokultuursed ja elustikuvaesed ning pargialade elurikkuse soodustamiseks on soovitatav säilitada ka kõrgema rohustuga alasid.
- Rohevõrgustikus tuleb säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi ja (pool)looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Vajalik on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (nt kivikuhjad ja põlluvahe-metsatukad) säilitamine.

4.9. Haljastus

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

TINGIMUSED

- Hoonestatavatel aladel säilitada võimalusel olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi.
- Hoonetevahelise ruumi haljastuslahendused kavandada võimalikult mitmeliigilised ja -rindelised, et soodustada looduslikku elurikkust ning parandada avaliku ruumi üldilmet.
- Kõikide maakasutusviiside juures tuleb haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena ja terviklike istutusalaadena. Eelistatud on liituvate õuealadega planeeringulahendused, mis moodustavad suuremaid haljastute tervikuid. Rekreatiivse haljasala minimaalne pindala peab olema 200 m², lühema külje pikkus minimaalselt 10 m.
- Haljastuse kavandamisel peab looma ka taimede kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasise kasvu võimaldamiseks.



- Avalikult kasutatav haljasala vm avalik ruum peab olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumis- vm tegevusvõimalusi).

4.10. Mets

Metsa kui olulise ökosüsteemi ja loodusmaastiku säilitamiseks ning kasutamiseks on vajalik metsa majandada loodussõbralikult. Metsa mitmekesiseid kasutusvõimalusi tuleb omavahel tasakaalustada ning neile asukohapõhiselt läheneda.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult, arvestades metsa majandamise hea tavaga²⁴. Raietööde teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus vastavalt õigusaktidele.
- Metsamaa²⁵ hoonestamisel on kohustuslik koostada dendroloogiline inventuur ning säilitada piirkonnas väärtuslikud puud, soovitavalt puuderühmadena. Hoonestuse kavandamisel tuleb säilitada võimalikult suures mahus puittaimestikku, täpsem ulatus pannakse paika detailplaneeringus dendroloogilise inventuuri info alusel.

TINGIMUSED PUHKEMETSALE

Puhkemetsana on määratud tihedamalt asustatud piirkondade läheduses paiknevad avalikust huvist lähtuvad puhkeväärtuslikult olulised metsamaad¹⁶, mida kasutatakse jalutamiseks, sportimiseks, marjakorjamiseks jm vaba-aja tegevusteks. Lisaks sellele pakuvad need metsad ka olulisi täiendavaid ökosüsteemiteenuseid, mille hulgas võib välja tuua kliimamuutuste leevendust, elurikkuse säilitamiseks oluliste elupaikade võimaldamist, asustuse kaitse õhusaaste, müra, tugeva tulle jms eest.

Sellised väärtuslikud puhkemetsad on määratud kaardil Luige-Kangru alevike, Kiili alevi ja Vaela ning Mõisaküla ümbrusesse elamualadest u 100-150 m kaugusele, et tagada piisav kaitse ning puhkeväärtuste säilimine elukoha läheduses. Uuringud kinnitavad, et rohealade hea kättesaadavus kodukoha lähedal on positiivse mõjuga nii inimeste füüsilisele kui vaimsele tervisele.

- Metsamajandamise tegevuste läbi viimisel tuleb arvestada ning tagada, et selle piirkonna metsade puhkevõimalused ning kaitse eesmärk säiliks. Raielankide moodustamisel ja raietööde teostamisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega. Raielangi piirnemisel kasutuses metsarajaga, tuleb teede ja radade äärde jätta raielangile täiendavad säilikpuud või säilikpuude suuremaid gruppe. Raielangi moodustamisel tuleb vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist ning kavandada need maastikku sobituvalt.
- Puhkemetsa piirkonnas toimub metsa majandamise kavandamine koostöös huvitatud isiku, omavalitsuse ja kohalike elanikega soovitavalt metsamajandamise kava alusel. Raied tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada enne metsateatise esitamist.

4.11. Väärtuslik põllumajandusmaa

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

²⁴ Eesti Metsaseltsi koostatud metsa majandamise hea tava.

²⁵ Metsamaa metsaseaduse tähenduses.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohuma ja püsikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti ning maakonnaplaneeringust tulenevaid tingimusi täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt. Massiividest on lõigatud välja õuealad, hooned ning ETAK-i vooluveekogud, puittaimestiku alad, tehnovõrgud ja teed, samuti üldplaneeringuga määratud maakasutuse alad, mis on muul otstarbel ette nähtud.

Üldplaneeringus kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on ajas muutuv, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt omavalitsuse vajadustele.

TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus või mullaviljakus piirkonnas. Muude tegevuste kavandamisel tuleb anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued ehitised olemasoleva tee äärde. Väärtusliku põllumassiivi põhjendamata tükeldamist tuleb võimalusel vältida, kui tegevus ei aita kaitsta mullaviljakust, bioloogilist mitmekesisust või kohalikku elukeskkonda. Maakasutuse täiendav ning mõistlikus mahus liigendamine ja mitmekesistamine on soositud, kui see aitab väärtusliku põllumajandusmaa kvaliteeti hoida ja tagada põllumajandustootmise jätkusuutlikkust piirkonnas (näiteks tuuleerosiooni takistamine ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamine).
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lisaks bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse kaitse aspektidele lähtuda ka avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra arendamine, teenuste võimaldamine, taastuenergia tootmine, toidujulgeoleku, sisejulgeoleku või riigikaitse suurendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras ja tagada nende terviklikkus. Kavandatavaid muudatusi võib teha Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra, ettevõtlus- ja elukeskkonna arendamine, teenuste võimaldamine, sisejulgeoleku või riigikaitse arendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Võimalusel vältida taastuenergia tootmisalade kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale, pigem eelistada rikutud või väheväärtuslikke alasid. Põhjendatud



juhul võib taastuenergia tootmise alasid kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjalikult kaaluda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Väärtuslikule põllumajandusmaale taastuenergia tootmisala kavandamisel tagada bioloogilise mitmekesisuse ning mullaviljakuse säilimine ning arvestada tuleb maa-alal paiknevate maaparandussüsteemi rajatistega, sealhulgas drenaažiga.

4.12. Kalda ehituskeeluvöönd

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

Üldplaneeringus kajastatakse kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud EKV vähendamine Vähja katastriüksusel:

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

5. Tehniline taristu

Joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringu tehnilise taristu lahendus tugineb maakonnaplaneeringule, teemade lõikes on objektide asukohti ning nende rajamiseks vajalikke tingimusi ja põhimõtteid täpsustatud kohalikest vajadustest lähtuvalt.

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

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

5.1. Liikuvus ja transport

Joonis 3 - Tehniline taristu

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

Täpsustamisel on tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi lõigus Luige-Rapla trass, sh Kangru liiklussõlme asukoht ja lahendus, mis muudab perspektiivselt piirkonna liikluskorraldust. Uue teekoridori parameetrid asulasisesel lõigul on 150 m (75m teljest) ja asulavälisel lõigul 250 m (125 m teljest). Üldplaneeringus on antud tee põhimõtteline lahendus, mida vajadusel täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Tee tegelik maavajadus ja kaitsevöönd täpsustub eelprojektiga.

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud selleks, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise.

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

Täiendavat infot liikuvuse teemadel saab üldplaneeringu raames koostatud liikuvusuuringust²⁶.

PÕHIMÕTTED

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda erinevatele alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist.
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.

²⁶ Kiili valla liikuvusuuring. Alusanalüüs Kiili valla üldplaneeringu juurde, M. Rehema, 2020.

- Valla ja sellest väljapoole jäävate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordilahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

5.1.1. Tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid²⁷. Tee kaitsevööndi laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad õigusaktist.

- Tallinna ringtee (tee nr 11) maantee kaitsevöönd on 50 m lai (kuulub Euroopa teedevõrgu hulka).
- Ülejäänud valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid on üldjuhul 30 m laiad, erandid on toodud alljärgnevas tabelis.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepatakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Tee kaitsevööndeid on üldplaneeringuga täpsustatud järgmistes asukohtades:

Tee nimetus, lõigu kirjeldus	Kaitsevööndi täpsustamise ettepanek	Põhjendus
Kõrvalmaantee nr 11115, Kiili alev	30 m	Liiklusest tuleneva müra- ja õhusaaste mõjude vältimiseks on vajalik säilitada 30 m kaitsevöönd.

²⁷ Definitsioon vastavalt ehitusseadustikule.

		
Kõrvalmaantee nr 11157, Kiili alev 	30 m	Liiklusest tuleneva müra- ja õhusaaste mõjude vältimiseks on vajalik säilitada 30 m kaitsevöönd.
Tugimaantee nr 15, Luige ja Kangru alevike asustusüksuste piires	30 m -> 50 m	Liiklusest tuleneva müra- ja õhusaaste mõjude vältimiseks. 50 m jääb kehtivaks seni kuni tee liik ja liikluskooormus ei muutu. Kui valmib uus ümbersõit, siis võib kaaluda maantee nr 15



5.1.2. Tee

Olemasolevad ja perspektiivsed riiklikud ning kohaliku tähtsusega sõiduteed on kajastatud joonisel 3 vajalikes asukohtades.

TINGIMUSED

- Uue tee kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja õigusaktidest tulenevate tingimustega.
- Uue tee planeerimisel ja eratee määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus. Üldjuhul tuleb arvestada, et kõik detailplaneeringu raames kavandatavad teed on perspektiivis avalikud teed.
- Elamualade sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 15 m.

- Keskusalade ja selle lähiümbruse arenduste puhul tuleb vältida tupiktänavate tekkimist ning edaspidi pöörata suuremat tähelepanu sidusa tänavavõrgu, sh kergliiklusteede võrgu, kavandamisele erinevate arenduste vahel ja piirkondlike keskuste suunas. Tänavate struktuur igas konkreetse arenduses peab võimaldama ühendamist olemasoleva ja perspektiivse ümbrusega. Eriti oluline on tagada tänavavõrgu sidusus Kangru ja Luige alevike kokkukasvamisel, et tekiks ühtne piirkond.
- Alevisisesed põhi- ja jaotustänavad rajada võimalusel kõrghaljastusega haljasribadega.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult riigitee omaniku nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.
- Tiheasustusalast väljapoole tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist tee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Põhimaanteel säilitada 50 m ulatuses puhverala, kuhu ei kavandata elamualasid ega muid müra- ning saastetundlikke hooned. Kõrghaljastuse olemasolu korral tuleb seda puhveralal säilitada, erandid on lubatud õigusakti alusel.
- Põhimaanteele uusi samatasandilisi ristumiskohti mitte kavandada. Kohaliku tee liitumine põhimaanteelega toimub ainult eritasandilise liiklussõlme kaudu.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisuste üle otsustab Transpordiamet.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Teega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kavandamisel tuleb vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Tehnovõrku võib kavandada teemaale ainult maaomaniku nõusolekul.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada riigitee omanikuga.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et riigitee omanik ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Riigiteega seotud arendusplaanid lähtuvad ajakohasest riiklikust teehoiukavast, selle väliseid kohustusi riigitee omanik üldjuhul ei võta.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisuste üle otsustab riigitee omanik, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.



- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita sademevett riigitee kraavi. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga.

5.1.3. Ettepanekud erateede avalikku kasutusse määramiseks

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek eratee määramiseks avalikku kasutusse, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut). Erandolukorras rakendatakse sundvaldust või sundvõõrandamist.

Avalikku kasutusse määratavad erateed, mille asukohad on täna teada, on kantud joonisele 3. Ülejäänud teede osas, mille vajadus võib täiendavalt esile kerkida, tuleb avaliku kasutuse asjakohasust hinnata järgnevate põhimõtete alusel.

Eratee saab määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks neist tingimustest.

TINGIMUSED

- Eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist.
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale.
- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin.
- Eratee on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- Eratee teenindab vähemalt kümnet (10) aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega elamiseks kasutatavat majapidamist.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks teeomanikuga koostöös täiendavate põhimõtete alusel. Näiteks olukorras, kus esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikku kasutusse määrata.

5.1.4. Jalg- ja jalgrattatee

Jalg- ja jalgrattateede info on maakonnaplaneeringu alusel joonistele kantud, vajalikud täpsustused on tehtud üldplaneeringu käigus asukoha- ja vajaduspõhiselt.

TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustuvad detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis.
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema sujuva liikumise tagamiseks katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida tuleb põhjendamatuid ristumisi maanteega.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.
- Ohutuse tagamiseks on üldjuhul vajalik jalg- ja jalgrattatee eraldada autoliiklusest eraldusribaga, mille jaoks on vaja ette näha täiendav ruumivajadus.

5.1.5. Matka- ja terviserada

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Tegu on avalikes huvides rajatud objektidega, mis on avalikus kasutuses. Rajad kajastuvad joonisel 3.

TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rada peab taluõuest ja kaitsealusest taime- või loomaliigist mööduma piisavas kauguses, mis tagab taluõue puhul selle privaatsuse ning liigi puhul selle säilimise.
- Maardla alale jäävale matka- ja terviserajale on lubatud ehitusseadustiku mõistes püsivaid ehitisi rajada vaid juhul, kui maavara on antud alal ammendatud või maardla alale ehitise kavandamisel on saadud õigusakti kohane luba.

5.1.6. Ühistransport

Üldplaneering ühistransporti vahetult ei kavanda, kuid siin on toodud ruumilist mõju omavad põhimõtted, mida tuleb seda valdkonda arendades arvestada.

PÕHIMÕTTED

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

5.1.7. Parkla

Üldplaneeringu täpsusastmes pole sõidukitele mõeldud parklaid eraldi kavandatud ega kaardil kujutatud. Järgnevalt on toodud tingimused, mida perspektiivselt parklate rajamisel arvesse tuleb võtta.

TINGIMUSED

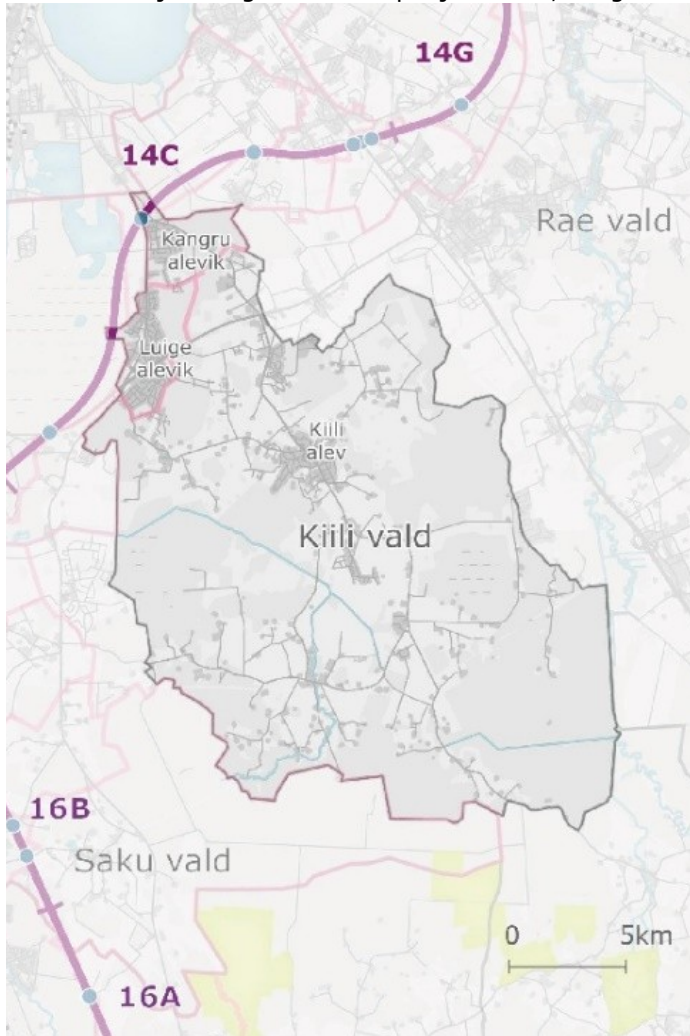
- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega.
- Sõiduaudode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega aladel.

- Puhkealade, vaatamisväärtuste jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

5.1.8. Raudtee

Perspektiivne raudtee on Kiili valda kavandatud Harju maakonnaplaneeringuga "Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine"²⁸. Üldplaneering kajastab maakonnaplaneeringu lahendust trassikoridori osas.

Planeeringuga on leitud sobivaim asukoht elektrifitseeritud Rail Baltic raudtee trassi koridorile Harju maakonnas. Rail Baltic trassi koridor (lõik 14C) kulgeb Kiili valla territooriumil läbi Luige aleviku lääneservast ja Kangru aleviku põhjaservast, kulgedes metsamaal. Kogu Kiili valla ulatuses on



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

Rail Baltic raudtee trassi koridorist tulenevad tingimused lähtuvad maakonnaplaneeringust¹⁶ ja vastava lõigu ehitusprojekti KMH-st²⁹.

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

Joonis 2. Rail Baltic trassi koridori asukoht Kiili vallas. Allikas: Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee

trassi koridori asukoha määramine".

²⁸ Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine".

²⁹ Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Ülemiste-Kangru" ehitusprojekti keskkonnamõju hindamine.

5.2. Tehnovõrgud

Joonis 3 - Tehniline taristu

5.2.1. Elektrivarustus

Peamised suuremad elektrivõrgu ülekandevõrgud on Kiili vallas välja kujunenud, vajalikud muudatused tulenevad võrgu valdaja arenguplaanidest lähtuvalt. Perspektiivsed kavandatud liinid on ette nähtud olemasolevas trassikoridoris.

TINGIMUSED

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

5.2.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas, üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisasid ja võimalikke perspektiivseid ühiskanalisatsiooniga alasid, mille järgi tänase info põhjal on vajadus.

Reoveekogumisasid võib ÜVK arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.

TINGIMUSED

- Tiheasustusaladel määratud reoveekogumisaladel ja nende võimalikel laiendustel (sõltuvalt arendatavate tiheasustusalade väljaehitamisest) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitiste väljaehitamine, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks.
- Väljaspool reoveekogumisalasid tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Kuna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni arendamine toimub valla ÜVK arendamise kava alusel, siis on vajalik olemasoleva ÜVK arendamise kava ülevaatamine lähtuvalt ÜP lahendusest ja elluviidavatest arendustest. Vastavalt ülevaatamise tulemustele tuleb vajadusel reoveekogumisalade ja nende laienduste ulatust ÜVK arendamise kavas korrigeerida.
- Uue puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tagada põhjavee kaitse reostuse eest ning kasutusest väljasolevad kaevud tuleb nõuetekohaselt tamponeerida. Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt ja kui see on võimalik, siis kasutada olemasolevat kaevu. Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m³ ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine. Uute suure tootlikkusega puurkaevude rajamisel on asjakohane hinnata veevõtu mõju ümbritsevate kaevude veetasemele. Samuti tuleb suure veetarbega ettevõtete kavandamisel arvestada piirkonna kinnitatud põhjaveevaru.
- Uute suuremate elamualade puhul tagada võimalusel nende veevarustus ühisveevärgist ning reovee käitlus tsentraalse lahendusega. Lokaalse reoveepuhasti kavandamisel on asjakohane projekti juurde nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Immutussüsteemide puhul tuleb arvestada, et heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui nõudeid immutussügavuse osas ei ole võimalik täita, tuleb paigaldada kogumismahuti ja tagada nõuetekohane reovee väljavedu selleks ette nähtud purgimiskohta. Heit- ja sademevee juhtimisel pinnasesse ja suublasse juhtimise korral peab olema tagatud vee reostusnäitajate piirmäärade järgimine.
- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve ei ole joogiveeallikana soovitatav rajada, kuna need on reostustundlikud.
- Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja.
- Uue suure tootlikkusega puurkaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandusala) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks.
- Põhjavee kasutamisel ja selle kaitse korraldamisel lähtutakse Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavast.

5.2.3. Sademevesi

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, andes üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (või sademevee arengukava) põhjal, kus kajastub ka ajakohane ja täpsem info selle valdkonna arengusuundadest.

TINGIMUSED

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Arvestada, et kliimamuutustega sagenevad ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid ja valingvihmad. Sademevee suublasse suunamisel tuleb vähendada valingvihmade löökkkoormusi. Propageerida sademevee lokaalse immutamise lahendusi kui selleks on hüdrogeoloogiliselt sobilikud tingimused. Tagada tuleb, et immutatav sademevesi vastab nõuetele.
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.
- Lokaalselt, eriti asulates ja elamukruntidel, on soovitatav kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jäljendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Soovitatav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.
- Pinnasesse juhitav sademevesi ei tohi ületada seadusekohaseid reostusnäitajate piirväärtusi.
- Äri -ja tootmisalade kõvakattelistelt pindadelt ning suurte parklate (üle 50 koha) aladelt kogutav sademevesi tuleb suunata liiva-õlipüüdurisse enne suublasse suunamist.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud. Maaviljeluseks sobiva niiskuse režiimi saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.
- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutuda maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus.

5.2.4. Maaparandussüsteem

Maaparandussüsteemi maa-ala maaparandusseaduse tähenduses on maa-ala, millel paikneb maa veerežiimi reguleeriv veejuhtmetest koosnev kuivendus- või niisutusvõrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub maaparandussüsteemide registris.

TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Lääne-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast.
- Maaparandusseaduse kohast luba või kooskõlastust on vaja eelkõige järgnevate tegevuste teostamisel: maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal või maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamine, kaeve-, lõhkamis- ja puurimistöö tegemine, maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitsetöö veetaseme reguleerimine, istanduse rajamine, maaparandussüsteemi maa-alale heitvee immutamine ja maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku lisavee juhtimine.
- Kuivendatud maa-alade kasutamisel on oluline tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemi alal maakasutuse muutmisel elamu-, äri- või tootmisalaks tuleb tagada toimiv liigvee ärajuhtimise süsteem. Omavalitsusel on õigus nõuda planeeringu või ehitusprojekti juurde liigvee ärajuhtimist käsitlevat ekspertarvamust.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedamalt asustatud aladel ühisveevärgi hüdrantidega. Olemasolevad ja perspektiivsed tuletõrje veevõtukohad kajastuvad tehnilise taristu joonisel. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s ja Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.

TINGIMUSED

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

5.2.6. Sidevarustus

Sidevarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdajate arengusuundadele.

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist teede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul olemasoleva taristu koridori.
- Uue planeeringu koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

5.2.7. Maagaasivarustus

Gaasivarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdaja arengusuundadele.

TINGIMUSED

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused jm ehituslikud tehnilised nõuded tulenevad õigusaktidest ja kehtivast standardist.
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel.

5.2.8. Kaugküte

Valla kaugküttealad on toodud joonisel 3. Kaugküte lahendust tuleb eelistada kaugküttevõrgu ja piisava hoonestustiheduse ala olemasolul või nende kavandamisel. Väljapool kaugküttealasad lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud erandjuhud:
 - Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.
 - Ajutised ehitised.
 - Ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 KW.
 - Ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.
 - Ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Lokaalsete küttesüsteemide rajamisel eelistada energiasäästlikke ja keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme, sh taastuvaid soojusallikaid (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteviisid, näiteks raskeõlid ja kivisüsi, ei ole lubatud.
- Soojavarustust mõjutab märkimisväärselt ka hoonete soojapidavus, mistõttu tuleb parandada hoonete energiatõhusust. Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda ajakohastest Eesti riigis kehtivatest vastavatest määrustest.

5.2.9. Taastuveneergetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuveneergetika suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine³⁰. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

TINGIMUSED

³⁰ Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

- Taastuenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega. Vajadusel on omavalitsusel õigus nõuda täiendavat analüüsi lahenduse sobivuse kohta kavandatud asukohta.
- Taastuenergiaallika objektide kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku ja väärtuslikke põllumajandusmaid).

5.2.9.1. Tuuleenergeetika

Üldplaneeringuga ei ole teostatud ORME tuulepargi³¹ alade asukoha eelvalikut, vajadusel saab neid kavandada üldplaneeringust sõltumatult, õigusaktis ette nähtud tingimustel.

Üldplaneering võimaldab kavandada üksiktuulikut³², väiketuulikut³³ ja väiketuulikutest koosnevat tuuleparki, mille rajamiseks on ette nähtud allolevad tingimused.

TINGIMUSED TUULIKU RAJAMISEKS

- Väiketuulikutest koosneva tuulepargi rajamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine. Üksik- ja väiketuuliku kavandamisel otsustab täpsema menetlusviisi kohalik omavalitsus vastavalt asjaoludele juhtumipõhiselt (asukoht, avaliku huvi esinemine jm).
- Üksik- ja väiketuulikuna mõistetakse üldplaneeringus horisontaalsete labadega ilma hajutita tuulikuid. Teiste tuulikutüüpide (horisontaalsete labadega hajutiga tuulikud, vertikaalteljega tuulikud, ilma labadeta tuulikud jms) puhul määratakse asjakohased rajamistingimused detailplaneeringus või projekteerimistingimustes.
- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitseliste piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega.
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku kavandamisel tuleb arvestada piirkonna müra normtasemega (sh madalsagedusliku müra häirivustasemega) ning hinnata müra ja varjutuse mõju. Varjutuse osas tuleb hinnata tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist, ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).
- Tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuemaale ega üldkasutatavale puhkealale. Vajaduse ilmnemisel tuleb teha koostööd kinnistuomanikuga.
- Tuuliku kavandamisel tuleb tuulik kavandada minimaalselt 1 km kaugusele elu- ja ühiskondlikust hoonest. Tuuliku võib maaomaniku nõusolekul rajada elamule ja ühiskondlikule hoonale lähemale kui 1 km, kuid mitte lähemale kui 500 m. Tagatud peavad olema õigusaktidele vastavad müranormid.

³¹ Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

³² Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

³³ Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.



- Tuuliku kavandamisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga ning selgitada keskkonnavalaste uuringute vajadus ning vajalikud puhveralad looduskaitsealadest objektidest.

5.2.9.2. Päikeseenergeetika

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

ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele jm asjakohastele nõuetele ning standarditele. Arvestada tuleb, et elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad³⁴ võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.
- Tihedama asustusega aladel jm olulise avaliku huviga piirkonnas tuleb päikesepaneelid paigutada arhitektuuriselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö väljanägemist. Miljööväärtuslikule alale ja selle lähiümbrusesse võib päikeseelektrijaama rajada vaid juhul kui see sobitub olemasolevasse miljöösse.
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks kõrvalolevatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist.
- Erikujuliste päikesepaneelide kavandamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda.
- Omavalitsusel on õigus nõuda visuaalsete mõjude eksperthinnangut ehitusprojekti juurde ning keelduda ehitusloa andmisest kui puudub veendumus negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas.

TINGIMUSED PÄIKESEELEKTRIJAAMALE

- Päikesepaneeli paigutamisel hoone külge tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.
- Tööstuslik päikeseelektrijaam³⁵ tuleb üldjuhul kavandada väheväärtuslikule alale, milleks võib olla lage, vähesse puistuga vm kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Tööstusliku päikeseelektrijaama rajamine ei ole üldjuhul lubatud miljööväärtuslikule alale ja rohevõrgustiku alale. Kavandamise soovi korral tuleb koostada väärtuste säilimise analüüs, tuues välja objekti rajamise põhjendused, väärtuste säilimise kirjeldus ning leevendusmeetmed.

5.2.9.3. Maasoojusenergeetika

TINGIMUSED

- Vertikaalse maakütte kavandamisel tuleb planeeringule või ehitusprojektile lisada eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta (millist süsteemi on võimalik planeeringualal kasutada, milline on planeeritavate puuraukude sügavus, milline on nende vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, millised on ohud põhjaveele jne.).

³⁴ sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid

³⁵ Tööstuslik päikeseelektrijaam on koguvõimsusega, mis ületab kahekordselt kinnistu enda tarbimise. Sellise jaama puhul võib eeldada, et jaama eesmärk on elektrit toota, mitte kasutada seda vaid enda tarbeks.

- Vertikaalkollektorite puhul, mida kavandatakse ulatuma kuni joogiveena kasutatava Ordoviitsiumi-Kambriumi veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas.
- Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas.

5.2.9.4. Jäätmekäitlus

Valla jäätmekäitlust reguleerib jäätmekava. Kiili vallas kehtiv jäätmekava näeb ette vajadust piirkonda uute jäätmejaamade rajamiseks, ehitus-lammutusjäätmete üle andmise ja kohapeal käitlemise võimaluste suurendamiseks ning vähemalt ühe korduskasutuskeskuse rajamiseks elanikele sobivasse liikumispiirkonda. Jäätmejaamad on kajastatud tehnilise taristu joonisel.

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

TINGIMUSED

- Uue jäätmekäitluskoha asukohavalikul ning tegevuse kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedi nõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmäärke.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.

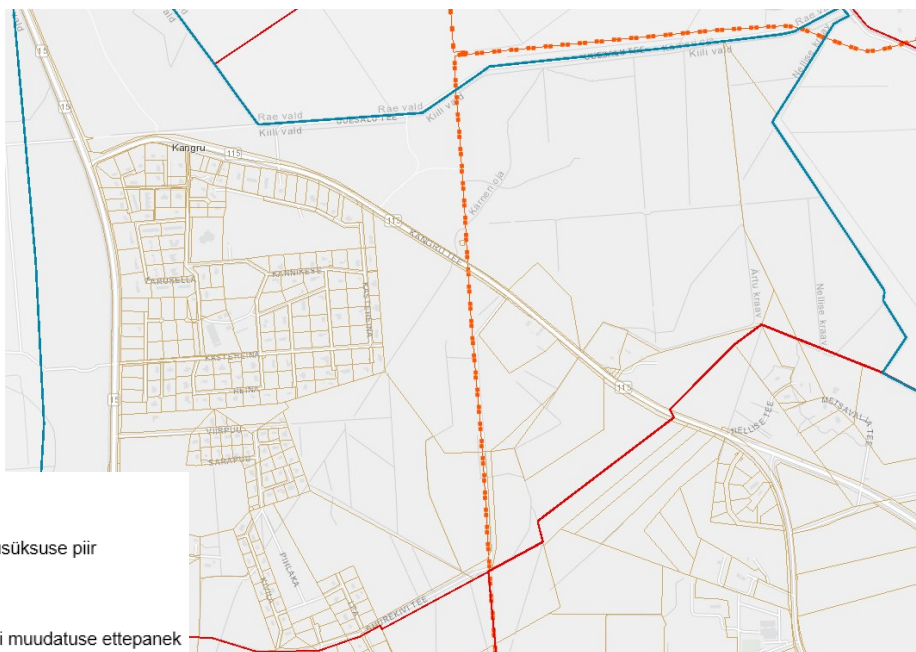
6. Lisateemad

6.1. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek

Asustusüksuse piiri muudatusettepanekud tehakse selleks, et asustusüksused oleksid kompaktsemad, sidusamad ning ümbritsevate aladega loogilises seoses. Täpsemad põhjendused on vajadusel välja toodud konkreetse ettepaneku juures.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste piiride muutmiseks järgnevates asukohtades:

1. Kangru aleviku ja Vaela küla piirjoone täpsustamine mööda gaasitrassi asukohta. Muudatus on vajalik selleks, et Kangru alevikku jääksid piirkonnad, mis on tihedamalt asustatud ning moodustavad sellega ühtse terviku.

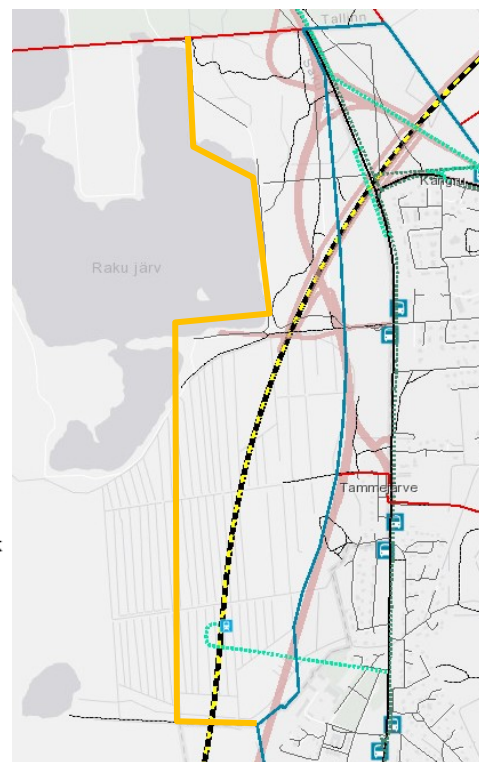


2. Oja tee piirkonna piiri täpsustamine – mõistlik ja loogiline on selle piirkonna elamu- ja täiendavad alad määrata Rae valla hulka, kuna juurdepääs neile on Rae valla kaudu. Tegu on muust Kiili vallast eraldatud alaga, millel puuduvad ühised teed, tehnovõrgud ning teenuste tarbimine Kiili vallaga.



3. Rail Balticu kohaliku peatuse piirkond – Kuna Männiku raba ning Männiku liivakarjäär eraldavad Rail Balticu kohaliku peatuse piirkonna Saku vallast ära ning kohaliku peatuse ja Männiku puhkeala funktsioon ning juurdepääsud on pigem Kiili vallaga seotud, siis on loogiline see piirkond ka asustusüksuse alusel määrata Kiili valla hulka.

- - olemasolev asustusüksuse piir
□ - valla piir
— - asustusüksuse piiri muudatuse ettepanek
- - - - perspektiivne RB trass
□ - perspektiivne RB kohalik peatus
— - perspektiivne tugimaantee
- - - - perspektiivne jalg- ja jalgrattatee



6.2. Kliimamuutustega arvestamine

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

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

6.3. Radoon

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

TINGIMUSED

- Kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus radooni (R_n) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m^3), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega ($30\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$) aladel tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

6.4. Müra ja välisõhk

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



- I kategooria – Puhke maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone³⁶ -, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala³⁷.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

TINGIMUSED

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

6.5. Vibratsioon

Pinnase kaudu levivat vibratsiooni põhjustavad teatud (tööstus)ettevõtted ja liikus. Ülemäärane ja kontrollimatu vibratsioon võib põhjustada ehitiste, masinate jt tarindite kahjustusi, ka purunemist. Inimesed tunnetavad pinnase kaudu levivat vibratsiooni valdavalt ruumides viibides, kogu kehaga ning see mõjub peamiselt närvisüsteemile ja veresoonkonnale.

TINGIMUSED

- Uute mäeeraldiste kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitatavalt läbi pinnases levivate lainete

³⁶ Üldplaneeringus määratud maakasutuse järgi kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ühiskondliku hoone maa-ala hulka, mistõttu on ühiskondliku hoone maa-ala jaotatud kahe mürakategooria (II ja IV) vahel.

³⁷ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.

modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule.

- Liiklusest tulenevate vibratsioonimõjude vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.

6.6. Ohtlik ettevõtte

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast³⁸ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete info tugineb Maa-ameti kaardirakendusele³⁹ ning on kajastatud joonisel 3.

TINGIMUSED

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

6.7. Riigikaitse objektid

Riigikaitse objektidest jääb Kiili valda Männiku harjutusvälja piiranguvöönd.

TINGIMUSED

³⁸ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

³⁹ Kaart ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus: [https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?](https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=MA11AH5&user_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlevel=0,552500,6505000)

[app_id=MA11AH5&user_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlevel=0,552500,6505000](https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=MA11AH5&user_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlevel=0,552500,6505000)



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

6.8. Seosed maakonnaplaneeringuga

Harju maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Kiili valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu mastaabis täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi ja põhimõtteid on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud. Täpsemad tingimused ning maakonnaplaneeringu täpsustused kajastuvad vastava teema peatüki all.

Maakonnaplaneeringu muudatusettepanekuid Kiili valla üldplaneering ei tee.

Peamised teemad, mille osas üldplaneering maakonnaplaneeringut täpsustas on rohevõrgustik, asustuse ja keskuste võrgustik ning väärtuslikud põllumajandusmaad.

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

Maakonnaplaneeringu järgi on linnalise asustuse ala ühtset taristu väljaarendamist eeldava, linnalise asustuse arenguks kavandatud ala. Linnalise asustuse ala hõlmab elamualasid, äri- ja tootmispiirkondi ning neid täiendavaid puhkealasid. Linnalise asustuse alade määratlemise eesmärk on suunata asustust (sh töökohtade ja teenuste koondumist) läbi ala asustustiheduse säilitamise ja kompaktsuse tõstmise. Linnalise asustuse ala on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga säilitada nende alade kompaktsus, et jätkuvalt kahaneva rahvaarvu tingimustes koondada elu- ja töökohad. Linnalise asustuse aladena on määratletud tihedamalt asustatud alad, kus asuvad Statistikaameti poolt määratud tiheasustusega paikkonnad⁴⁰ ja kus rahvastikuproгноosi kohaselt on aastal 2040 hinnanguliselt üle 200 elaniku. Samuti on linnalise asustuse aladeks määratud asustuse sees või juures asuvad äri- ja tootmisalad. Linnalise asustuse alad kattuvad valdavalt maakonnaplaneeringu koostamise ajal kehtivates üldplaneeringutes määratud tiheasustusaladega. Lisaks on arvestatud, et igas toime- või tugi-toimepiirkonnas oleks vähemalt üks linnalise asustuse ala. Linnalise asustuse tingimused on antud maakonnaplaneeringu raames.

Üldplaneeringus on tiheasustusalad määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt. Üldplaneeringu tiheasustusalade käsitus on antud ptk-is 3.1 ning need on määratud tiheasustusalade õigusaktide kohaseks rakendamiseks, kust tulenevad ka neile määratud tingimused.

Maakonnaplaneeringust tulenenud ruumilised tingimused, mida on asjakohane ka üldplaneeringus kajastada, on üldplaneeringusse üle toodud. Vajadusel on sõnastust täpsustatud või ajakohastatud.

⁴⁰ <https://estat.stat.ee/StatistikaKaart/VKR>

Muude teemade ja tingimuste osas kajastuvad täpsustused valdkonna teema ptk-i all.

7. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks eelkõige detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Valda kavandatud arengud peavad olema üldplaneeringu lahendusega kooskõlas. Üldplaneeringut muutva lahenduse eelduseks on piisav avalik huvi vm oluline omavalitsuse kaalutusotsus. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut peab säilima, et luua paindlik reageerimisvõimalus ajas muutuvatele oludele ning vajadustele, mida üldplaneeringu koostamise hetkel ette näha ei osatud.

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Kiili Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Kiili Vallavolikogu otsustuspädevuses.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamise üleandmiseks. Üldjuhul rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Kiili valla majanduslikest võimalustest detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) rajamisel või muul viisil osalemisel. Piiriülese tähtsusega objektide kavandamise ja väljaehitamise kulud kannab taotleja.

TINGIMUSED

- Võimalike vastuolude puhul üldplaneeringu ja õigusakti vahel lähtutakse õigusaktist. Enne üldplaneeringu kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse kehtivast detailplaneeringust. Enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste või teatise- ja loamenetluse vastuolu korral lähtutakse kehtivatest projekteerimistingimustest, teatisest ja loast.
- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata või projektiga lahendamata, on valla õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta automaatselt üldplaneeringu kehtestamisega, vaid üldplaneeringu juhtotstarve annab üldise suuna tulevikuks ning soovitud arengusuuna. Maa omanik saab maaüksust kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

7.1. Arendusalade etapid

Kuna Kiili vallas on suur elamute kavandamise arengusurve, on tekkinud vajadus jaotada elamualade arengud etappidesse, et tagada tasakaalustatud ning mõistlikus mahus ruumiline areng. Seni toimunud väga kiirete arengute valguses on esile kerkinud mitmed probleemid, näiteks

põhjavee ja sotsiaalse infrastruktuuri puudus ning reovee ärajuhtimise võimekus. Selleks, et vald saaks tagada vajalikud avalikud teenused ning infrastruktuuri, on vaja arenguid valla poolt senisest rohkem ning asukohapõhiselt suunata. Täpsemad põhjendused ja probleemid, mis on seotud valla poolt pakutavate teenustega, on leitavad valdkondlikes arengukavades või analüüsid.

Eesmärgiks on elamupiirkondade ruumiliselt ja funktsionaalselt ühtne areng, et vältida juhusliku paigutusega uusasustusi.

Selle jaoks on joonisel 1 eraldi määratud arendusalade II etapi alad, mida saab ellu viia alles siis, kui I arenguetapi alad on täies mahus realiseeritud ning seda teenindav tehniline ja sotsiaalne infrastruktuur on välja ehitatud.

Arendusalade II etapp on määratud eelkõige eluhoonete kavandamiseks. Arendusalade II etapi alad on määratud asukohtadesse, mis jäävad täna hoonestatud ning vajaliku infrastruktuuriga kaetud aladest kaugemale⁴¹, looduslikult või tehniliselt keerulistesse asukohtadesse⁴² või on tegu aladega, mis ei moodusta ülejäänud asustusega ühtset sidustatud struktuuri.

Arendusalade I etapi alad on alad, mis jäävad üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale, kuid mis ei ole määratud II etapi.

7.2. Sotsiaalne taristu

Kiire arenguga Kiili vallas on probleemiks elanike vajadustele vastava sotsiaalse taristu puudumine⁴³. Kiili valla poolt pakutavad teenused ei suuda käia käsikäes hooga planeerimis- ning arendustegevusega ning seetõttu on vaja kindlustada et arendajad annaksid täiendava panuse sotsiaalse taristu arendamisse.

Paraku ei kaasne elanikkonna kasvuga samas proportsioonis maksutulu kasv, millega omavalitsus saaks katta kõiki lisanduval vajadusi. Planeeringualale elama asuvad inimesed vajavad kohaliku omavalitsuse teenuseid üldjuhul kohe, samas ei pruugi neilt laekuvad maksud võimaldada vajalikke teenuseid välja arendada lähema ega ka pikema aja jooksul. Uute täiendavate kompenseerimismehhanismide olemasolu mõjutab positiivselt kohalike elanike heaolu taset ning valmisolekut jääda piirkonda edasi elama ja kasutada piirkondlikke teenuseid. Sotsiaalse taristu tasu kehtestamisega on võimalik tagada elukeskkonna jaoks vajalik heaolu tase ning teenuste kvaliteet.

Sotsiaalse taristu tasu kehtestatakse läbipaistvuse ja arendajate võrdse kohtlemise huvides. Sotsiaalse taristu tasu eesmärk on tagada Kiili valla kõrge haldus- ja finantsvõimekus, et võimaldada lisanduvale elanikkonnale vajalikud põhivajadusega seotud kohaliku tasandi teenused ning kogu toimepiirkonna jaoks olulised avalikud teenused.

Inimeste põhivajadustega seotud kohaliku tasandi teenused peavad olema kättesaadavad elukoha lähedal: põhihariduse-, koolieelse lasteasutuse, lapsehoiu-, ühistranspordi-, side- ja posti-, raamatukogu-, sotsiaalhoolekande- ja noorsootööteenus ning spordisaal, -väljak ja külakeskus või seltsimaja. Valla piires tuleb tagada kogu toimepiirkonnale igapäevaelus oluliste avalike teenuste kättesaadavus: nt gümnaasium, huvikool, noortekeskus, kultuurikeskus, spordi- ja/või tervisekeskus ning eriarstiabi-, panga-, pääste-, ettevõtete ja MTÜ-de nõustamisteenus.

⁴¹ Mõeldud on nii tehnilist kui ka sotsiaalset taristut: koolid, lasteaiad, ühistransport, peamised sõiduteed, kergliiklusteed, ühisveevärk ja kanalisatsioon jm igapäeva eluks vajalik taristu.

⁴² Näiteks liigniiske ala, mis eeldab mahukat sademeveesüsteemi rajamist või juurdepääsutee rajamine keerulisse asukohta (lõikumine gaasitrassiga või turbamaardla alale tee kavandamine), mis eeldab tavapärasest mahukamaid investeeringuid jm.

⁴³ Vt täpsemalt Kiili valla arengukava 2022-2030.

8. Mõisted

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

Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev.

Ajutine ehitis vastavalt ehitusseadustikule on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

Astmelaud on rohevõrgustiku tugialast ja koridorist eraldi paiknev võrgustiku siduselemendi tüüp. Element toimib mittesidusa koridorina (n.ö katkendlik koridori lõik) selliste elustikuliikide rändeks, kellele otseselt sidusat koridori vaja ei ole. Samuti on astmelaud oluline ökosüsteemiteenuste pakkuja kohalikul tasandil lähialal paiknevate piirkondade jaoks, kes muust rohevõrgustikust eemale jäävad.

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

Avalik hoone on hoone, mis pakub avalikke teenuseid, nt haigla, teater, koolimaja, vallamaja vm.

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

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

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

Elamuühik on ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal ning mis pole kantud avalikult kasutatavate teede nimekirja.

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka



absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

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

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

Jalg- ja jalgrattatee on jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud tee või teeosa, mis on tähistatud asjakohase liiklusemärgiga.

Kaksikelamu⁴⁴ moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljelt kokkuehitatud üksikelamut.

Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Keskkonnahäiring⁴⁵ (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses.

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

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

Koormusindeks on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta.

Krundi minimaalne suurus - väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust.

Krundi täisehituse protsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

Kõrghaljastus on haljastus, mille moodustavad leht- ja/või okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.

⁴⁴ varem kasutatud ka mõistet paarismaja

⁴⁵ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



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

Lisavesi on väljastpoolt maaparandussüsteemi koondatud vesi, mis juhitakse maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku.

Maaparandussüsteemi eesvool⁴⁶ on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust või toruveejuhtme vee läbilaskevõimest sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, mis on kuivendatud või niisutatud või mille veerežiim on kahepoolsest reguleeritud maaparandussüsteemi toimimise tulemusena.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

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

Oluline ruumiline mõju⁴⁷ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

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

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

Puhverala või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbum, näiteks haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

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

Ridaelamu moodustavad kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, näiteks tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

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

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

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁴⁸ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

⁴⁶ Maaparandussüsteemi valdkonna mõisted on toodud maaparandusseaduse tähenduses.

⁴⁷ Definitsioon tugineb PlanS-ile.

⁴⁸ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

Säästliku liikumisviisi all mõeldakse jalakäija (sh ratastooli, rula, rulluiske, -suuski, tõukeratast, kelku vm sellesarnaseid abivahendeid kasutav liikleja), jalgratta, tasakaaluliikuri vm kergliikurvahendi ja ühistranspordiga tehtud liikumisi, mis on keskkonnale kõige säästlikumad. Säästlik liikumisviis toetab parema elukeskkonna kujunemist, aitab tõsta liiklusohutust, tasakaalustab tänavaruumi jaotust ning toetab inimõõtmelise ruumi disainimist.

Territoorium on piiritletud maa-ala.

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

Tiheasustusala on üldplaneeringu raames määratud piirkondades, kus on tegu keskmisest intensiivsemas kasutuses oleva ehitatud keskkonnaga, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku ja tihedalt paiknev hoonestus ning asustus, inimõõtmeline tänavaruum, funktsioonide paljusus, sidus tänavavõrk ning soovituslikult ühtsete tehnovõrkude olemasolu. Tiheasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

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

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

Tuulepark⁴⁹ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Universaalne ja kaasav disain⁵⁰ on lähenemisviis, kus ruumi kujundamisel ja ehitiste projekteerimisel võetakse arvesse võimalikult laia kasutajategrupi vajadusi ja huve, olenemata kasutaja east või võimetest. Tegemist on laiatarbekaupade, keskkondade, hoonete ja teenuste disainiga, mille tulemus on ilma kohandusteta kasutatav ja ligipääsetav nii paljudele inimestele kui võimalik ja mõistlik. Rahuldades nii nende inimeste vajadusi, kellele toote või keskkonna kasutamine oli probleemne või võimatu, parandab kaasav disain kasutuskogemust ka kõigil teistel. Kaasava disaini rakendamise peamine eesmärk on tagada teistega võrdsed võimalused ning võrdne ühiskonnas osalemine neile inimestele, kes on piiratud toimetulekuvõimega, eemaldades olemasolevad tõkked ning takistades uute tõkete tekkimist.

Väiketuulik⁵¹ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

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

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

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

⁴⁹ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

⁵⁰ Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”.

⁵¹ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>



tagamine, looduslik tolmeldamine, rekreatiivsete võimaluste ja üleujutuste eest kaitse pakkumine jm.

Ühiseesvool on eesvool, mis tagab mitmel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise. Eristatakse **riigi poolt korrashoitavaid ühiseesvoolusid**, mille loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus. Sinna loetellu võib kanda ühiseesvoolu, mille valgala suurus on vähemalt 10 km² ning nende hoiutöid rahastatakse riigieelarvest.

Üksikelamu ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia alla kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks.

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