Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.04.2017 korralduse nr xx juurde

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Kiili alev, **Põllu põik 8** katastritunnusega 30401:001:0383, pindalaga 1854 m^2, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

19.06.2017 seisuga ehitisregistri andmetel hooned puuduvad ja maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal paikneb katastriüksusel elamu.

12.06.2001 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 16 Maksima II maaüksuse detailplaneeringu. Maksima II maaüksuse detailplaneeringu koostas Kivinuka KV OÜ (töö nr 320).

Taotluse andmed

26.05.2017 esitati läbi Ehitisregistri Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada Maksima II maaüksuse detailplaneeringut planeeringus ette nähtud krundi pos. 14 hoonestusala suurust. Taotleja sooviks on suurendada planeeringus ette nähtud hoonestusala ligikaudu 2%, et oleks võimalik mahutada ära hoonestusalasse projekteeritav elamu. Taotlusele oli lisatud ka eskiis.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

07.06.2017 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Maksima II maaüksuse detailplaneeringus toodud hoonestusala suurendamine krundil pos. 14 mahub lubatud piiresse, ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid kitsendusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:
1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
Maksima II maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest (12.06.2001) on möödas enam kui viis aastat.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:
1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
3) üldplaneeringus määratud tingimusi.
Taotletav ei ole vastuolus Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
Korraldusega suurendatakse planeeringus ette nähtud ehitusala 2 protsendi ulatuses. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku § 27 nimetatud juhul st juhul kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.
Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest (§ 27 lg 4 punkt 2);

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Kiili Vallavolikogu 26.06.2001 otsust nr 16.

Detailplaneeringuga on ette nähtud krundile pos. 14 järgmised tingimused:

<u>Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:</u>

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300 m^2 (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 üksikelamu ja 12744 elamu, kooli vms abihoone.
3. Krundi täisehitus % – 16%;
4. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
5. Suurim kõrgus maapinnast – 11 m (üksikelamu), 4,5 m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30 m maapinnast.
6. Katus – 0º kuni 45º, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
7. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud. Hoonetel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.

8. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40 m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60 m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile või piiridest sissepoole. Esitada piirdeaia eskiislahendus.
9. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Katastriüksuse piirile lähemale kui 4 meetrit võib hooneid projekteerida naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud) nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
10. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimisnormidele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist.
11. Parkimine lahendada krundisiseselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
12. Abihoonete (sh ehitisealuse pinnaga kuni 20 m^2 väikeehitiste) paigutamine on keelatud teekaitsevööndisse ja väljaspoole määratud hoonestusala.

<u>Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:</u>

13. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõtjaga ja lisatud projekti koosseisu.
    Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist
14. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
15. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
16. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui tekib vajadus puu(de) raiumiseks, siis taotleda luba Kiili Vallavalitsuselt.

<u>Nõuded projektide koostamiseks:</u>

17. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil.
18. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
19. Ehitusprojekti koosseisu lisada:
    1. projekti lisada projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
    2. võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnovõrke, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
    3. fotod olemasolevast olukorrast;
    4. energiamärgis.

<u>Nõuded projektide esitamisele:</u>

20. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi (GeoVeeb) kaudu.
21. Nõutavad kooskõlastused\arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatise menetluste puhul ameti ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud taotluse esemega

või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 19.06.2017