



## KIILI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine  
detailplaneeringu olemasolul ehitusprojekti koostamiseks,  
Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 2 ja lõige 4 punkt 4 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 07.11.2018 esitatud taotlust nr 1811002/10407.

Kiili Vallavalitsuse esitati 07.11.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/10407, millega soovitakse täpsustada Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus esitatud ridaelamu soojavarustuse põhimõtteid.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 1.

Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks asukohaga Kiili vald, Vaela küla, Peetri tee 4, katastritunnus 30401:001:2888.
2. Käesoleva korralduse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt/*

Aimur Liiva  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Tarko Tuisk  
Vallasekretär

Lisa(d): Seletuskiri xx.11.2018 korralduse nr xx juurde

Ärakiri: kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

### Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Vaela küla, Peetri tee 4, katastritunnus 30401:001:2888, pindalaga 6735m<sup>2</sup>, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

### Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

20.11.2018 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esman kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
-	-	-	-	-	-

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

27.12.2017 kehtestas Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr 456 Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu. Detailplaneeringu koostas Optimal Projekt OÜ, töö nr. 253.

### Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 07.11.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/10407, millega soovitakse täpsustada Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus planeeritud ridaelamu soojavarustuse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse ridaelamu kütteks kasutada horisontaalset maakütet. Taotlusele oli lisatud ka keskkonda säästvama kütteleahenduse eelistamise põhjendus.

### Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 2 alusel saab kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut kehtestatud kujul täielikult ellu viia. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on võimalikud kasutatavad kütтелиigid järgmised koos horisontaalse maakütte võrdlusega:

- Puiduküte – lokaalselt enam keskkonda saastav, ebamugavusi tekitav kasutamine;
- Õhk-õhk soojuspump – suurem elektrikulu, lokaalselt müra tekitav, visuaalselt häiriv
- Õhk-vesi soojuspump- suurem elektrikulu, lokaalselt müra tekitav, visuaalselt häiriv
- Elektriküte- oluliselt suurem elektrikulu, majanduslikult ebaefektiivne.

Võrdlusest tulenevalt on mõistlik planeeritava ridaelamu soojavarustuse tagamiseks kasutada horisontaalset maakütet, mis on eeltoodud kütteleahendustest elukeskkonda kõige säästvam, majanduslikult otstarbekas ja visuaalset keskkonda mitte häiriv. Antud maakütte liik on kasutusel

samuti planeeringuala lähialade kinnistutel, mis on keskkonnasõbralik ning igati sobilik antud piirkonda.

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 muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse planeeringus ette nähtud ridaelamu küttelehendust. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ja ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt kohustub kohalik omavalitsuse üksus haldusmenetluse viima läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

Käesoleval juhul on projekteerimistingimuste kaudu detailplaneeringu täpsustamine kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Ridaelamu soojavarustuse (maaküte) ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Sammuti ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29. august 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondadele, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

14.11.2018 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus esitatud ridaelamu soojavarustuse lahendus pole põhjendatud.

**Detailplaneeringu järgi** on võimalik soojavarustust lahendada lokaalselt. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta.

**Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada** Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus planeeritud ridaelamu soojavarustuse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse ridaelamu kütteks kasutada horisontaalset maakütet. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on võimalikud kasutavad kütтелиigid järgmised koos horisontaalse maakütte võrdlusega:

- Puiduküte – lokaalselt enam keskkonda saastav, ebamugavusi tekitav kasutamine;
- Õhk-õhk soojuspump – suurem elektrikulu, lokaalselt müra tekitav, visuaalselt häiriv
- Õhk-vesi soojuspump- suurem elektrikulu, lokaalselt müra tekitav, visuaalselt häiriv

- Elektriküte- oluliselt suurem elektrikulu, majanduslikult ebaefektiivne.

Võrdlusest tulenevalt on mõistlik planeeritava ridaelamu soojavarustuse tagamiseks kasutada horisontaalset maakütet, mis on eeltoodud kütelahendustest elukeskkonda kõige säästvam, majanduslikult otstarbekas ja visuaalset keskkonda mitte häiriv. Antud maakütte liik on kasutusel samuti planeeringuala lähialade kinnistutel, mis on keskkonnasõbralik ning igati sobilik antud piirkonda.

**Otsus väljastada projekteerimistingimused:** lubada Peetri tee 4 krundile planeeritava ridaelamu soojavarustuse lahenduses horisontaalset maakütet.

Planeeritava ridaelamu kütelahenduse muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi.

Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

### **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:

- arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (§ 27 lg 4 punkt 4);

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kirja või e-kirja teel [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee) 03.12.2018 kuni 16.12.2018. Projekteerimistingimuste eelnõuga sai tutvuda Kiili Vallavalitsuses (Nabala tee 2a, Kiili alev) ja Kiili valla veebilehel ([www.kiilivald.ee](http://www.kiilivald.ee)).

Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmata jätmise.

### **Projekteerimistingimuste sisu:**

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Kiili Vallavalitsuse 27.12.2017 korraldust nr 456.

#### Ehitusõigus:

1. Ehitusõigus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.

#### Maanteameti nõuded:

2. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
4. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

5. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
6. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Juhime tähelepanu, et kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alale.
7. Projekt ja kõik projektiga seotud eriosade projektid kooskõlastada Maanteeametiga [maantee@mmt.ee](mailto:maantee@mmt.ee) või ehitusloa menetluses läbi ehtisregistri.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

8. Soojavarustust lahendada lokaalselt. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Maakütte kasutamisel kasutada ainult horisontaalset maakütet.

Nõuded projektide koostamiseks:

9. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile. ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 20.11.2018