



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine
ehitusprojekti koostamiseks Sausti tee 37, Sausti küla

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja p 2 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 26.03.2020 esitatud taotlust nr 1911002/12610.

26.03.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/12610, millega soovitakse projekteerimistingimusi Sausti tee 37 (katastritunnus 30501:001:0129) krundile elamu ja abihoonete püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. 01.04.2020 seisuga ehtisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.

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, Sausti küla, Sausti tee 37, katastritunnus 30501:001:0129.
2. Edaspidisel krundi jagamisel tuleb koostada detailplaneering.
3. Käesoleva korralduse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt/

Aimur Liiva
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Tarko Tuisk
Vallasekretär

Lisa(d):

1. Seletuskiri xx.05.2020 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused
3. Maanteeameti 15.04.2020 kiri nr 15-2/2016281-2

Ärakiri: Indrek Kaar, ehitus- ja planeerimisosakond, kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Sausti küla, Sausti tee 37, katastritunnusega 30501:001:0129, 100% elamumaa sihtotstarbega, 2,21ha. Tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt 11157 Sausti-Kiili teelt läbi Sausti tee 39 kinnistu (30501:001:0130).

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

01.04.2020 seisuga ehisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.
16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

26.03.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/12610, millega soovitakse projekteerimistingimusi Sausti tee 37 (katastritunnus 30501:001:0129) krundile elamu ja abihoonete püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus

Planeerimisseadus (PlanS) sätestab detailplaneeringu koostamise kohustuse § 125 lõikes 1 ja lõikes 2. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud võimalus, et teatud tingimuste olemasolul võib nimetatud paragrahvi lõikes 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest loobuda, andes välja projekteerimistingimused. Erandid saab kasutada vaid juhul, kui ehitustegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalituse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. See on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

PlanS § 125 lõike 5 alusel võib kohaliku omavalituse üksus lubada püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Erinevalt planeeringust on projekteerimistingimustega ehitusõiguse määratlemisel piiriks üldplaneeringus sätestatud ehituslikud tingimused ja projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud ala ümbruskonnas väljakujunenud keskkonnatingimused. Nii saab projekteerimistingimusi kasutada eelkõige nn ühe krundi planeeringute asemel aladel, kus on kõik ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused juba varem välja kujunenud.

Antud juhul on tegemist olemasoleva hoonestatud krundiga, millel on juba elamumaa sihtotstarve. Arvestades eeltoodut (hoonestatud olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 2,21ha, tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt 11157 Sausti-Kiili teelt läbi Sausti

tee 39 kinnistu) saab väita, et krundile üksikelamu ja abihoonete püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud esitatud tingimustega.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule detailplaneeringut ei nõuta juhul kui (lk 18):

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

Kuigi antud juhul on tegemist krundiga, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas ei täida ta üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala nõudeid (lk 19):

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

Arvestades eeltoodut saab väita, et olemasolevat kruti (hoonestatud olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 2,21ha) saab vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala ning vastavalt sellele rakendada stabiilse asundusega aladele esitatud nõuded:

- stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) on uute hoonete ja olemasolevatele juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.
- stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m².
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet.

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 ehitusõiguse andmine isiku suhtes kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Üksikelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti 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.

01.04.2020 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et uute hoonete püstitamine ei ole planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Edaspidisel krundi jagamisel tuleb koostada detailplaneering.

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

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Avatud menetlusel lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Projekteerimistingimuste sisu:

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 500m² (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 üksikelamu ja 12744 elamu, kooli vms abihoone.
3. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9 m (üksikelamu), 4,5 m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
5. Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
6. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Hoonetel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslike materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
7. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000m². Esitada piirdeaia eskiislahendus.
8. 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.

9. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõistetele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist.
Projekteerimistingimuste alusel ei teki juurdepääsu tagavat asjaõigust. Projekteerimistingimustes näidatakse vaid avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht. Katastriüksuse omanikul on õigus saada juurdepääs avalikule teele kokkuleppel üle võõra kinnisasja vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikes 1 sätestatule või esitades vastavasisuline avaldus Harju Maakohtule. Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud juurdepääsu tagamisega kinnisasjale või juurdepääsutee väljaehitamise avalikult kasutatava teeni või selle tee hooldamisega seoses. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.
10. Parkimine lahendada krundisiselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
11. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni neli kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms). Alla 20m² ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4m ja tee kaitsevööndisse. Väikehoone ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga). Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
12. Hoonete projekteerimisel arvestada kitsendustega:
 1. Maaparandushoiuala (4109450020120001);
 2. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11157);
 3. Sideehitise kaitsevöönd (52649286);
 4. Tee avalik kasutus (11157);
 5. Maardla (M240).

Keskkonnavalitsuse ja tehnovarustuse nõuded:

13. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada kas salvkaevuga või puurkaevuga. Puurkaevu jaoks taotleda ehitusluba. Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 10m³) või reoveepuhasti.
14. Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.
15. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
16. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
17. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Põllumajandusameti nõuded:

18. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda olemasolev maaparandussüsteemi drenaaž. Drenaaži plaani saab taotleda e-posti teel harjump@pma.agri.ee.
19. Tagada naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimine tulenevalt maaparandusseaduse § 47.

20. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada ehitusprojekt Põllumajandusametile kooskõlastamiseks.

Maanteeameti nõuded:

21. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
22. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
23. 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 Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Elamu kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndit.
24. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
25. Sauste tee 37 kinnistule (katastrisse kantud 24.03.2020) juurdepääsu lahendamine on soovitatav ette näha riigitee 11157 olemasolevalt mahasõidult km 3,164, mis enne kinnistut (endise lähiaadressiga Sausti tee 37 katastriüksus) jagamist teenindas kogu kinnistut. Maanteeamet on nõus kaaluma riigiteelt täiendava mahasõidu rajamist Sausti tee 37 kinnistut juurdepääsu tagamiseks orienteeruvalt asukohta 3,20 lisas 1 toodud tingimustel ja eeldusel, et mahasõidu kaugus olemasolevast ristumiskohast on 150m vt täiendavad nõuded EhS § 99 lg 3 alusel kirja lisas tooduna. **Mahasõit kinnistule tuleb tagada enne hoonetele ehitusloa andmist.**
26. Arvestada Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringuga, millega on kavandatud riigitee 11157 äärde kergliiklustee. Asukoha välja selgitamiseks palume teha koostööd kohaliku omavalituse üksusega. Jalgratta- ja jalgte projekteerimisel tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“ (edaspidi Normid) tabeli 7.5 alusel jalgratta- ja jalgte ning riigitee vahelise eraldusriba minimaalne laius lähtetaseme rahuldav ja kehtiva kiiruspiiranguga.
27. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
28. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
29. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
30. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

31. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida..
32. Projekt kooskõlastada Maanteeametiga maantee@mnt.ee või ehitusloa menetluses läbi EHR-i.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 99 lg 3 määrab Maanteeamet lisaks veel kinnistu ühendamiseks riigiteega 11157 nõuded, mis on esitatud 15.04.2020 kirjas nr 15-2/2016281-2. Nimetatud nõuded on projekti lahutamatu osa, mis kehtivad 2 aastat väljastamise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued nõuded.

Nõuded projektide koostamiseks:

33. 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 alusplaanel.
34. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
35. 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 koopiaid;
 3. fotod olemasolevast olukorrast;
 4. energiamärgis.

Nõuded projektide esitamisele:

36. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi (GeoVeeb) kaudu.
37. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatiselise 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 ehitist või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 23.04.2020