



## KIILI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine  
ehitusprojekti koostamiseks Sepamäe tee 15, Kiili alev

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 03.02.2020 esitatud taotlust nr 2011002/01411.

03.02.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/01411, millega soovitakse projekteerimistingimusi Sepamäe tee 15 (katastritunnus 30401:001:2743) krundile elamu ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. 01.04.2020 seisuga ehisregistri 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, Kiili alev, Sepamäe tee 15, katastritunnus 30401:001:2743.
2. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.
3. Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.
4. 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 väljaehitamisega avalikult kasutatava teeni või selle tee hooldamisega seoses. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

5. Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud Kurna tee 28 kinnistul asuva põllumajandusettevõtte tootmistegevusega seoses (müra, lõhn jne). Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.
6. Sepamäe tee tolmuabaks muutmine toimub vastavalt Kiili valla arengukavale.
7. Käesoleva korralduse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt/

Aimur Liiva  
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/  
Tarko Tuisk  
Vallasekretär

Lisa(d):

1. Seletuskiri xx.xx.2020 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused

Ärakiri: Skyboard OÜ (registrikood 10538723), kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

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

Kiili alev, Sepamäe tee 15, katastritunnusega 30401:001:2743, 100% elamumaa sihtotstarbega, 1956m<sup>2</sup>. Tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt Sepamäe teelt.

**Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid**

01.04.2020 seisuga ehitisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

**Taotluse andmed**

03.02.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/01411, millega soovitakse projekteerimistingimusi Sepamäe tee 15 (katastritunnus 30401:001:2743) krundile elamu ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

**Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus**

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. Erandit 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:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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 määramisel 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 krundiga, millel on juba elamumaa sihtotstarve. Arvestades eeltoodut (olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 1956m<sup>2</sup>, tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt Sepamäe teelt) saab väita, et krundile üksikelamu ja abihoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud esitatud tingimustega.

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

- ühele üle 20 000 m<sup>2</sup> 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 aiamaajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m (roheline võrgustiku aladel 200 m);
- Eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga
- Eraldiseisev üle 1000 m<sup>2</sup> 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 lennukvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Arvestades eeltoodut saab väita, et olemasolevat kruti (olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 1956m<sup>2</sup>, tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt Sepamäe teelt) saab rakendada üldplaneeringus määratud väikeelamumaale (EV) esitatud nõuded (lk 21-22):

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300m<sup>2</sup>.
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m.
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone.
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

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.

24.03.2020 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.

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

**Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.**

**Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud Kurna tee 28 kinnistul asuva põllumajandusettevõtte tootmistegevusega seoses (müra, lõhn jne). Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.**

**Sepamäe tee tolmuwabaks muutmine toimub vastavalt Kiili valla arengukavale.**

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.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 13.05.2020