



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine
detailplaneeringu olemasolul ehitusprojekti koostamiseks,
Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja lõige 4 punkt 5 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 16.08.2020 esitatud taotlust nr 2011002/09153.

Kiili Vallavalitsuse esitati 16.08.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/09153, millega soovitakse täpsustada Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringu maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

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:
 - 1.1. Kiili vald, Sausti küla, Kalju tee, katastritunnus 30401:001:1477.
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):

1. Seletuskiri xx.03.2020 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused
3. Projekteerimistingimuste taotlus
4. Muudatuse joonis

Ärakiri: kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Sausti küla, **Kalju tee** katastritunnusega 30401:001:1477, pindalaga 2305 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

02.09.2020 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind (m ²)
220539581	Rajatis	Kaljula II detailplaneeringuala reoveekanaliseerimine		1200
220539569	Rajatis	Kaljula II detailplaneeringuala veevarustus		1300
220633716	Rajatis	Kalju tee ja Kaljula tee 0,4 kv maakaabelliinid	2011	138
220539592	Rajatis	Kaljula II detailplaneeringuala tänavavalgustus		375

12.09.2006 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 52 Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringu (DP0089). Detailplaneeringu koostas Takuma Projekt (töö nr 2605 KIV-DP).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 16.08.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/09153, millega soovitakse täpsustada Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringu maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 1 alusel saab kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 52, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

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 5 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse detailplaneeringus esitatud tehnorajatiste lahendust. 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.

Tehnorajatiste uue asukoha määramise käigus 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.

08.09.2020 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude muudatusettepanek on põhjendatud. Projekteerimistingimuste tehniline ja majanduslik põhjendatus on esitatud käesoleva korralduse lisa nr 3.

Nimetatud arhitektuurse tingimuse muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi.

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 5 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 02.09.2020

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – KALJULA II, KALJU TEE 8 JA KALJU TEE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU TÄPSUSTAMINE

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koa-aadress

1. Kiili vald, Sausti küla, **Kalju tee** katastritunnusega 30401:001:1477, pindalaga 2305 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.

Taotluse eesmärk – soovitakse täpsustada Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneeringu maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Ehitusõigus:

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

Keskkonnavalasid ja tehnovarustuse nõuded:

2. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku lahenduse aluseks võtta käesoleva korralduses esitatud lahendust. Projekteerimisel arvestada juba varasemalt rajatud eraldiseisvat survekanalisatsiooni toru Kalju teel (kinnistute 1, 3, 5 ja 7 perspektiivsete liitumiste jaoks), mis kulgeb sama transpordimaa kinnistul.

Nõuded projektide koostamiseks:

3. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maapealsete ja maa-aluste tehnoõrkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel.
4. 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 ehitisluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 02.09.2020



Detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimuste teel

Kalju tee 7 ühiskanalisatsiooni liitumisühenduse projekteerimistingimuste taotlus

Kiili vald
14.08.2020

Käesolevaga taotleme 12. septembri 2006. a otsusega nr 52 kehtestatud Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee detailplaneeringu (edaspidi Kaljula II DP) alal Ehitusseadustiku §27 lg 1 alusel olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi alternatiivsele lahendusele, kuna eelmainitud kehtivas detailplaneeringus näidatud lahendus on tehniliselt ebamõistlikum ja kallim.

1. Tehniline põhjendus:

- a. kehtiva Kaljula II DP alusel tuleks rajada ca 147 +/- 5m survekanalisatsiooni. (vt lisa 1). Projekteerimistingimustega taotletava alternatiivse lahenduse puhul tuleks rajada ca 120 m survekanalisatsiooni so ca 27 m vähem (vt lisa 2);
- b. kehtiva Kaljula II DP alusel tuleks läbida kahte transpordimaad ja juba haljastatud ja hoonestatud erakinnistut Kalju tee (kat tunnus 30401:001:1477), Kalju tee 8 // Kaljula tee 11a (kat tunnus 30401:001:1478) ja Kaljula tee T2 (kat tunnus 30401:001:2475). Alternatiivse lahenduse korral tuleks läbida ainult ühte transpordimaa kinnistut Kalju tee (kat tunnus 30401:001:1477);
- c. kehtiva Kaljula II DP alusel tuleks läbida kolme kinnistut Kalju tee (kat tunnus 30401:001:1477), Kalju tee 8 // Kaljula tee 11a (kat tunnus 30401:001:1478) ja Kaljula tee T2 (kat tunnus 30401:001:2475), kus ei ole ükski maaomanik andnud kanalisatsioonitorustiku rajamiseks nõusolekut st võib juhtuda, et tuleb seada sundvaldus kolmele kinnistule. Alternatiivse lahenduse korral tuleks läbida ainult ühte kinnistut Kalju tee (kat tunnus 30401:001:1477) ja kahjustataks vähemate kinnistute omanike huve st alternatiivse lahenduse puhul võib juhtuda, et tuleb seada sundvaldus ainult ühele kinnistule (vt lisad 3, 4 ja 5);



- d. transpordimaa omanik ja ÜVK torustikud varem rajanud Kaljula Arenduse OÜ (esindaja Erki Arakas), on juba varasemalt rajanud erinevalt kehtivast Kaljula II DP-st Kalju tee liitujate jaoks eraldiseisva survekanalisatsiooni toru Kalju tee (1, 3, 5 ja 7) kinnistute perspektiivsete liitumiste jaoks, mis kulgeb sama transpordimaa kinnistul ja avaldanud soovi saada eelmainitud torult vastavalt ÜVVKS-i § 6 (1) liitumistasu osalist tagastamist Kalju tee kinnistute liitumisel ühiskanalisatsiooniga (vt lisad 6 ja 7).
2. Majanduslik põhjendus: Kaljula II DP järgne lahendus maksaks vastavalt hinnapakkumusele 18480 eurot (ilma km-ta) (vt lisa 8). Alternatiivse lahenduse ehitamine maksaks vastavalt hinnapakkumusele ca 12480 eurot (ilma km-ta) (vt lisa 9).
3. Liitumistasu Kalju tee 7 kinnistule ühiskanalisatsiooniga liitumisel oleks järgnev:

	Kaljula II DP	Alternatiiv
Projekteerimine ja ehitus *	18 480,00	12 480,00
OJV	920,00	920,00
ÜVVKS 6 (1) LT osaline tagastamine	1 344,45	2 160,00
Kaljula Arenduse OÜ poolt IKÕ seadmiseks nõutav tasu	9 035,00	9 035,00
Kokku ilma km-ta 20%	29 779,45	24 595,00
km 20%	5 955,89	4 919,00
Kokku koos km-ga 20%	35 735,34	29 514,00

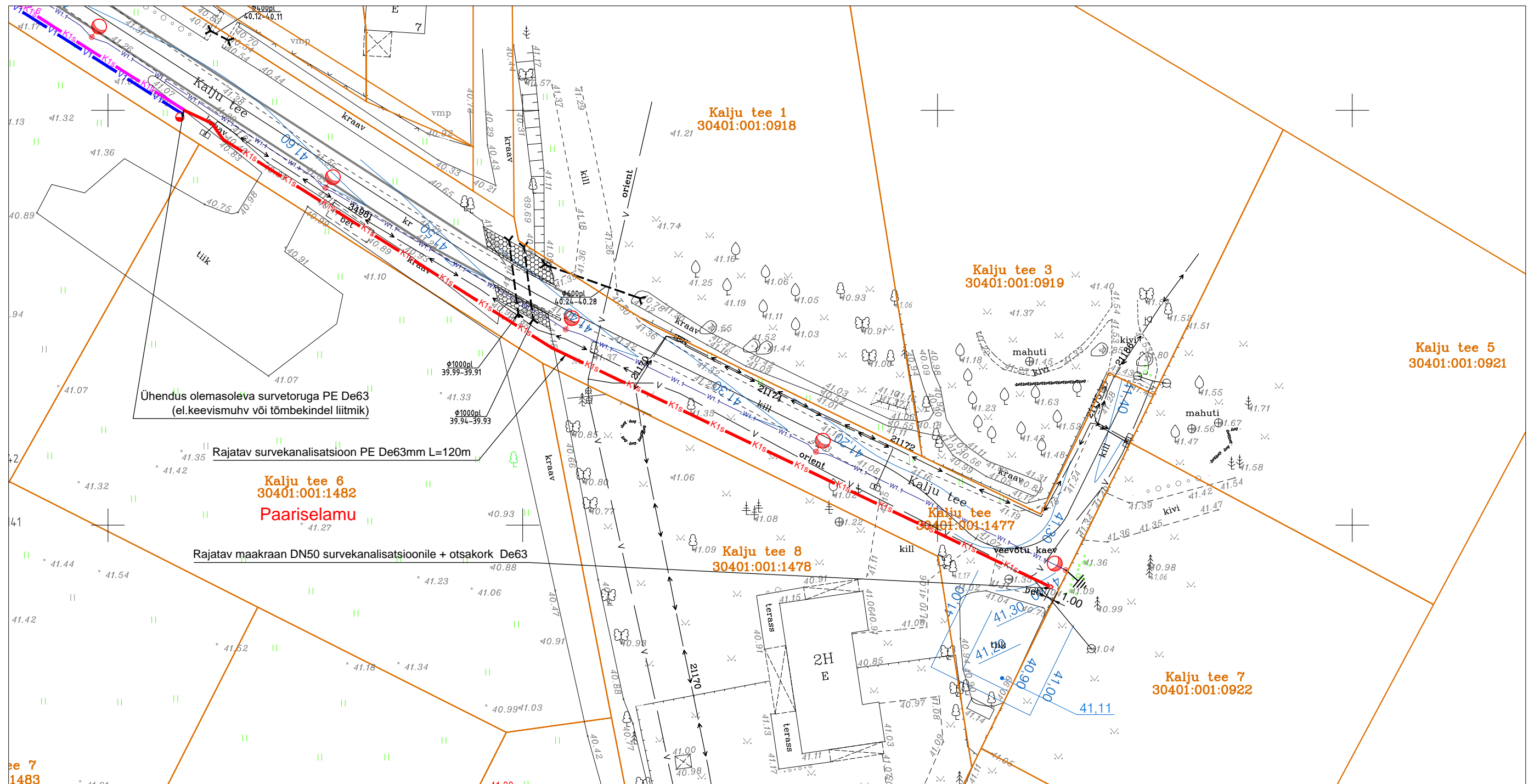
Kehtiva detailplaneeringu järgne lahendus on kallim 6 221,34 eurot

** Kalju tee 7 kinnistule rajatakse liitumisühendus survekanalisatsiooniga. Isevoolse kanalisatsiooniga liitumisühenduse rajamiseks, tuleks rajada täiendavalt ülepumppla, mida detailplaneeringus ei ole näidatud.*

Andro Ennok

(allkirjastatud digitaalselt)

Juhatuses liige
Kiili KVH OÜ



ee 7
1483