



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul,
Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ning lõige 4 punkt 5 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 “Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine” alusel, arvestades 30.04.2021 esitatud taotlust nr 2111002/06573.

Kiili Vallavalitsuse esitati 30.04.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/06573, millega soovitakse täpsustada Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringus maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Täpsemalt soovitakse Kiili vallas Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse korrigeerimist arvestades arendamise etapilisust, reaalseid võimalusi ning vajadusi rajatiste optimaalsemaks väljaehitamiseks.

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, Luige alevik, Metsa, katastritunnus 30401:001:2236.
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.xx.2021 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused
3. Lahenduse seletuskiri
4. Lahenduse joonis

Ärakiri: kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Luige alevik, Metsa, katastritunnus 30401:001:2236, pindalaga 51449m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

19.05.2021 seisuga ehitisregistri andmetel krundil hooned ja rajatised puuduvad.

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

21.04.2016 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 11 Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringu (DP0122).

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 30.04.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/06573, millega soovitakse täpsustada Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringus maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Täpsemalt soovitakse Kiili vallas Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse korrigeerimist arvestades arendamise etapilisust, reaalseid võimalusi ning vajadusi rajatiste optimaalsemaks väljaehitamiseks.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt, detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. EhS § 27 lg-st 1 järeldeb, et projekteerimistingimuste andmine pädeva asutuse kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. EhS eelnõu seletuskirja lk-l 51 selgitatakse EhS § 27 kohta, et: „Pädev asutus peab detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel esmalt kaaluma olemasoleva detailplaneeringu elluviimise võimalusi ning esmajärjekorras lähtuma seal toodud tingimustest. Kuna käesolev paragrahv võimaldab täpsustada detailplaneeringus sätestatud tingimusi, mis on läbinud pika ja kaalutletud menetluse, tuleb seal sätestatud nõuete muutmisesse suhtuda suure ettevaatlikkusega.“

EhS § 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.

Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.04.2016 otsusega nr 11, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

EhS § 27 lõike 4 punkti 5 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja järgi on võimalik täiendada maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste võimalikku asukohta. See alus on eelkõige seotud vananenud detailplaneeringuga, kus algselt planeeritud elektri-, side- ja kanalisatsiooniühendusi ei ole enam võimalik ette nähtud kohast kinnisasjale tuua. Selleks tuleb muuta rajatiste asukohta.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ja ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

EhS § 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.

Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukoha muutmisega 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

Projekteerimistingimuste tehniline ja majanduslik põhjendatus on esitatud käesoleva korralduse lisades nr 3 ja 4.

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.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kirja või e-kirja teel info@kiilivald.ee 29.03.2021 kuni 12.04.2021. Projekteerimistingimuste eelnõuga sai tutvuda Kiili Vallavalitsuses (Nabala tee 2a, Kiili alev) ja Kiili valla veebilehel (www.kiilivald.ee). Teade avalikust väljapanekust edastati puudutatud isikutele 23.03.2021 (kiri nr 8-1/2811-11) avaldati 30.03.2021 Kiili valla kodulehel ja 26.03.2021 maakonnalehes Harju Elu. Avaliku väljapaneku ajal esitati eelnõu kohta 1 arvamus:

1. Maa-ameti 30.03.2021 kiri nr 6-3/21/5243-2. Maa-ametil ei ole vastuväiteid projekteerimistingimuste eelnõu osas.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringus 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-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustiku lahenduse aluseks võtta käesoleva korralduses esitatud lahendust.

Nõuded projektide koostamiseks:

3. 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.
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

TÖÖ NIMETUS: Kiili vald Luige alevik Metsa
detailplaneeringu ühisveevärgi- ja
kanalisatsiooni tehnilise lahenduse
korrigeerimine

SKEEM

TÖÖ NR: 233/16

TELLIJA: TCM Grupp OÜ

TÖÖ KOOSTAJA: **KIIRVOOL OÜ**
Reg.kood 11281982
Pärnu mnt 160a Tallinn 11317

MTR registreeringu nr.: EEP000864
Projektijuht/
vastutav projekterija : Toomas Piirsalu

Tel.: 614 2122, e-mail: toomas@kiirvool.ee

Tallinn 2016



KIIRVOOL OÜ
Pärnu mnt 160a
Tallinn 11317
Tel. + 372 614 2122
Reg. kood 11281982

Sisukord

1	SISSEJUHATUS.....	3
2	LÄHTEANDMED.....	3
3	ALTERNATIIVLAHENDUS.....	4
3.1	VEEVARUSTUS.....	4
3.2	OLMEKANALISATSIOON.....	4
3.3	SADEMEVESI.....	5

JOONISED

VK-1 Asendiplaan 1:500

1 Sissejuhatus

Käesolev projekteerimistöö eesmärgiks on Kiili vallas Luige alevikus Metsa kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi DP) kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse korrigeerimine arvestades arendamise etapilisust, reaalseid võimalusi ning vajadusi rajatiste optimaalsemaks väljaehitamiseks.

Töö tellijaks on piirkonna arendaja TCM Grupp OÜ.

2 Lähteandmed

Järgnevalt antakse ülevaade DP lahendusest ÜVK seisukohalt.

DP-ga on planeeritud järgmised hoonestused

1 üksikelamu (Pos 1)

1 ühiskondlik hoone (Pos 5)

18 korterelamut kuni 4 korteriga (Pos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28)

2 korterelamut kuni 8 korteriga (Pos 10, 13)

1 ärihoone (Pos 17)

Juurdepääsuteed planeeritud kinnistutele on valdavalt Põllu tn-lt tupiktänavate baasil, mida ühendab planeeringuala läbiv üldkasutatava maa kinnistu (Pos 21 - promenaad).

Vooluhulgad

Planeeringu olmevee vooluhulkade määramisel on arvestatud ühe elamispinna kohta $\sim 0.5\text{m}^3/\text{d}$ (kokku 89 tk), ärihoonele $2.0\text{m}^3/\text{d}$ ja ühiskondlikule hoonele $1.0\text{m}^3/\text{d}$, mille alusel kujuneb summaarseks veevajaduseks $46\text{m}^3/\text{d}$.

Sademevee ja drenaaži vooluhulade osas puudub DP-s põhjendus või arvutuskäik. Kirjutatud on sademevee vooluhulgaks 30l/s ja drenaaži vooluhulgaks 15l/s.

Tuletõrjevee vooluhulk on 10l/s 3h jooksul, mis saadakse olemasolevatest või planeeritud hüdrantidest.

Tehnilised lahendused

Veevarustus

DP näeb ette magistraalveetoru rajamise paralleelelt Viljandi mnt-ga alates Kesa tn-lt kuni krundini Pos. 4 ja sealt ringistuse rajamine tupiktänavaid-pidi Põllu tn veetoruga. Täiendavalt rajatakse harutorud tupiktänavatele, kust rajatakse kinnistute liitumispunktid.

Eraldi on lahendatud Pos 1 ja Kase kinnistu (väljaspool DP-ala) tarnetoruga otse tänavatorustikust. Pos 17-le ei ole liitumispunkti kajastatud või on see kajastatud vale koha peal.

Olmekanalisatsioon

Planeeringu ala on jaotatud kaheks suuremaks valgalaks (va Pos 1 ja 17), mille kanalisatsioon on suunatud isevoolselt teisel poole Viljandi mnt-d olevate Rõõmu ja Õnne tn isevoolsesse torustikku, mis mõlemad suubuvad pumplasse Küllus.

Pos 1 on suunatud oma lokaalse pumplaga Põllu tn 1a isevoolsesse torusse.

Pos 17-le ei ole liitumispunkti kajastatud või on see kajastatud vale koha peal.

Rõõmu tn-le suunatava kanalisatsiooni rajamise eelduseks on olemasoleva Rõõmu tn 16 ja 14 vahelise sademeveekraavi torutamine.

Torustike paiknemine on lahendatud analoogiliselt veetorustikuga, kus peatrass paikneb paralleelselt Viljandi mnt-ga läbi elamukinnistute ja tupiktänavatele on palneeritud harutorustikud, kust rajatakse kinnistute liitumispunktid.

Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveetorustik on planeeritud igale hoonestusega kinnistule va Pos 1 ja Pos 17 (Pos 17 kohta on seletuskirjas öeldus, et vajadusel rajatakse sinna sademeveepuhasti ja veed suunatakse eelvoolu, aga joonisel vastavaid torusid ei ole).

Seletuskirjas on jäetud võimalus lahendada iga kinnistu sademeveekäitus võimalusel kinnistupõhiselt, millega vähendatakse eelvoolu koormust.

Sademeveed on ette nähtud suunata Sausti kraavi olemasoleva Viljandi mnt truubi ja tiigi ülevoolutoru asukohast. DP-s on ümbertõstetava paistiigi ülevoolutoru läbimõõduks märgitud De970mm ning sama läbimõõduga tuleks torutada ka magistraalkraav kuni Rõõmu tn olemasoleva truubini.

3 Alternatiivlahendus

3.1 Veevarustus

Planeeritud kinnistud, mis paiknevad vahetult olemasoleva tänavatoru ääres, saavad liitumispunktid otse olemasolevast tänavatorustikust (Pos 1, 10, 13, 17 ehk etapid I, V ja VI).

II etapi arenduse tarvis (kokku 4 elamut) rajatakse veetoru Põllu tn-lt ning hüdrant rajatakse Põllu tn-le. Veetoru tupiktänavale (läbi Pos 2 ja 3) rajatakse läbimõõduga De63mm, kust rajatakse ka kinnistute liitumispunktid.

III ja IV etapi veetoru ühendus teostatakse Põllu tn-lt ja veetoru rajatakse läbi Pos 6 kuni üldmaa kinnistuni, kuhu rajatakse tänavatoru kõikide selle äärde jäävate elamute tarvis koos liitumispunktidega. Üldmaakinnistu torule rajatakse ka hüdrandid, mille toititoru De110mm pikkus ühenduskohast on <200m, mistõttu täiendavat ringistus ei ole otseselt vaja.

Juhul kui korterelamute asemel rajatakse paarismajad, siis on võimalik rajada igale elamuboksile eraldi liitumispunkt (maakraan), mis täpsustatakse elamute projekteerimise käigus.

3.2 Olmekanaliseatsioon

Planeeritud kinnistud, mis paiknevad vahetult olemasoleva tänavatoru ääres, saavad liitumispunktid otse olemasolevast tänavatorustikust (Pos 1, 10, 13, 17 ehk etapid I, V ja VI), sh Pos 1 liitumine toimub survetoruga, kus kinnistule rajatakse kinnistupumpla-survetoru, mida haldab ja opereerib kinnistu omanik/valdaja.

II etapi arenduse tarvis (kokku 4 elamut) rajatakse kanalisatsiooni survetoru De63mm Põllu tn survetorust De110mm. Kinnistute liitumine toimub survetoruga, mille jaoks rajatakse liitumispunktiks vastava maakraan. Igale kinnistule rajatakse kinnistupumpla, mida haldab ja opereerib kinnistu omanik/valdaja.

III ja IV etapi tarvis (kokku 14 elamut ja 1 ühiskondlik hoone) rajatakse üldmaa kinnistule isevoolse kanalisatsiooni tänavatoru, mis valgub vastavalt maapinna langule Pos 5 suunas, kuhu rajatakse pumppla ning reoveed suunatakse survetoruga samas kaevikus veetoruga Põllu tn survekanalisatsiooni De110mm.

Juhul kui arendus toimub vastavalt DP-le (rajatakse 4-korteriga elamud), on pumplat läbiv keskmine vooluhulk $\sim 17.8\text{m}^3/\text{d}$ ning pumppla kuja $r=20\text{m}$.

Juhul kui rajatakse ag paariselamud, on vastav vooluhulk $9.4\text{m}^3/\text{d}$ ja pumppla kuja $r=10\text{m}$.

Suurema kuja korral tuleb pumppla paigutada sügavamale Pos 5 kinnistule ning planeeringus kajastatud alternatiivne hoonestusala ei oleks teostatav.

3.3 Sademevesi

DP-ga ette nähtud tiigi ülevoolutoru asendamine toruga De970mm alates tiigist ja suunamine Rõõmu tn truupi ei ole teostatav ja vajalik.

Tiigi eesmärgiks on sinna raba suunalt suubuvate sademetevee vooluhulkade ühtlustamine, et võimalikult vähe koormata järgnevat endisi aiandusühistuid läbivat magistraalkraavi. Ülevoolu süsteem on reguleeritud kaevus 1, kust on rajatud ülevoolutoru DN400, mis on juhitud Viljandi mnt truubi DN1000 ette, mis suubub omakorda magistraalkraavi.

Ülevoolutoru asukohale planeeritud elamu rajamiseks tuleb see asendada sama siseläbimõõduga toruga väljaspool hoonestusala. Toru alg- ja lõpp-punkti kõrgusi ei saa muuta.

Olemasoleva magistraalkraavi torutamine oleks vajalik, kui samasse koridori rajada isevoolne olmekanalisatsioon, mis on aga lahendatud alternatiivse lahendusena pumpamisega teise eelvoolu suunas. Kuna kraavi torutamine halvendab olemasoleva sademevee süsteemi toimimist (vähendab suuremate vooluhulkade korral läbilaskevõimet ja kaob drenaaž), siis antud tegevus ei ole vajalik.

Planeeringu ala maapind on valdavalt languga Viljandi mnt suunas, kus veed kogunevad maantee kõrval olevatesse kraavidesse-nõvadesse. Kõige madalam on maapind Sausti kraavi truubi asukohas.

Kuna DP-ga on ette nähtud võimalus sademetevee lokaalseks käitlemiseks -immutamiseks, siis arendaja soovil sellega ka arvestatakse. Planeeritud elamukinnistutel on piisavalt haljasala, et hoonet katuste ja platside sademeveed suunata vertikaalplaneeringuga kõrval olevatele haljasaladele, kus veed saavad imbuda pinnasesse.

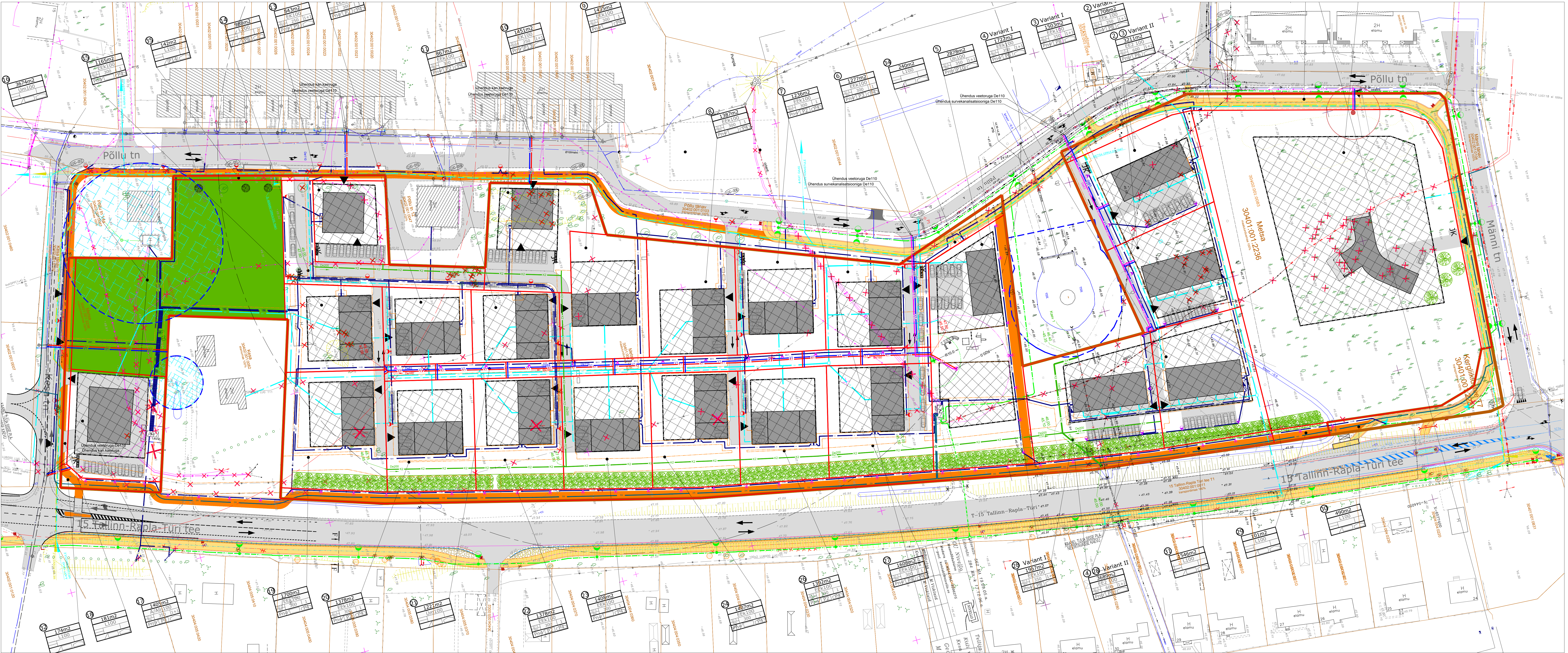
Planeeritud tupiktänavad on languga Viljandi mnt suunas, kuhu sademeveed paratamatult valguvad, kus nad kas imbuvad pinnasesse või suunatakse kraavi või toruga eelvoolu, milleks on kasutatav ainult Sausti kraavi truup.

Alternatiivse lahendusena on kokkuvõttes pakutud järgmine:

1. Olemasolev tiigi ülevoolutoru DN400 rajatakse hoonestusalast välja uue toruga De500 plast, kusjuures torude otspunktide kõrgused on määratud vastavalt olemasolevatele kõrgustele
2. Paralleelselt Viljandi mnt-ga rajatakse sademeveekanalisatsioon, milleks võib olla ka kraav või drenaažitoru, mis suunatakse ümbertõstetavas ülevoolutorusse. Antud süsteem peab tagama tupiktänavatelt alla valguva vee suunamise Sausti kraavi.

Pos 17-1 ei ole DP lahenduses äravoolu reaalselt ette nähtud. Kinnistule Kesa on ette nähtud servituudiala, aga joonisel on kajastatud seal ainult veetoru, mida käesoleva projektlahendusega enam vaja ei ole. Kuna maapind kinnistul Pos 17 on oluliselt madalamal kui planeeritud sademeveetoru asukohas Viljandi mnt ääres, siis sademevee ärasuunamine antud kinnistult iseoolse toruga ei ole teostatav. See tähendab, et sademeveed tuleb igal juhul immutada kinnistu piires ja/või suunata osaliselt olmekanalisatsiooni.

Koostas: Toomas Piirsalu 11.10.2016



TINGMÄRGID

- V1 Plan. veetorstik
- V2 Plan. seiveolne kanalisatsioonitorustik
- V3 Plan. survekanalisatsioonitorustik
- V4 Plan. sademeveetorstik
- V5 Likvideeritav rajatis
- V6 Plan. tuleõhuhüdrant
- V7 Plan. kanalisatsioonipumpja

MÄRKUSED:

- Töö aluseks on Metsa kinnistu detailplaneeringu tehnoorkude joonis (QP Arhitektid OÜ töö n. r2740212), milles on muudetud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilist lahendust.
- Töö juurde kuulub lahutamatuks ka seletuskiri.

		KIIRVOOL OÜ Pärnu mnt 103a Tallinn 11317 Reg. nr 11281982 MTR nr EE70000664 www.kiirvool.ee tel. 51421222	
Tellijä	TCM Grupp OÜ	Töö nr	233
Töö nimetus	Kiili vald Luige alevik Metsa kinnistu detailplaneeringu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni tehnilise lahenduse korrigeerimine	Joonise nr	VK-1
		Versioon	25.10.2016
		Projektant	T. Pirsalu
		Kontroll	
		Mõõtkaala	1:500
		Staadium	