

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2025 korralduse nr xxx juurde

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

Taotluse andmed

19.08.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14109, millega soovitakse täpsustada Vaela külas Mardi kinnistu detailplaneeringus (DP0290) elamumaa kinnistute sadevee lahendust. Taotlusega kaasas oli „Sademevee käitlemise võimalused Mardi detailplaneeringu alal“ teostatud uuringu aruanne.

Väljavõtte taotlusest (Uuringu aruanne, Sademevee käitlemise võimalused Mardi detailplaneeringu alal):

Mardi detailplaneeringu ala paikneb sademevee käitlemise mõttes soodsas asukohas. Ala reljeef on selline, et sademevee pindmine äravool on juhitud looduslikult kõrval olevatele aladele. Planeeritud ehitustegevusega ei ole pindmiseid äravoolusuundi olulisel määral muudetud ning selles osas võib ehitusjärgse olukorra lugeda looduslikule samasuguseks või vähemasti sarnaseks.

Planeeritud ja juba teostatud tööde tagajärjel muutuvad pinnakatete äravoolutegurid ning selle tõttu muutub ka sajuvee arvutusäravoolu suurus. Uuringu koostajale esitatud andmete põhjal oli võimalik hinnata arvutusäravoolu muutust. Arvutamisel kasutati standardites olevaid äravoolutegureid. Puitterrassi äravoolutegur loeti võrdseks kruus- või killustikkattega. Ehitustegevusele eelnenud pinna puhul arvestati selle äravoolutegur võrdseks muru äravooluteguriga. Ehitusprojekti joonistel kujutatud hekkidega pinnad loeti aiaks/pargiks.

Tuginedes käesoleva töös esitatud soovitudele on Mardi detailplaneeringu ala elamumaa kinnistutele koostatud sademevee käitlemise ehitusprojekt, kus igal kinnistule koguneva sademevee immutamine on lahendatud sama kinnistu piirides. Lahenduse ühe osana on kasutatud vertikaalplaneeringut (G.E.O Grupp OÜ töö nr P21005), mis on koostatud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademeveest vabanemiseks on osaliselt kasutatud looduslähedasi lahendusi, kus rohealadele on tekitatud sademevee viibealad, kus sademevesi saaks koguneda ja pinnasesse imbuda. Kohtades, kus viibealasid ei ole olnud võimalik rajada, on projektilahendusega ette nähtud sademevesi kokku koguda restkaevudega ja juhtida sademevee imbväljakutesse. Täiendavalt on osadele kinnistutele haljasalade alla projekteeritud дренаažitorustikud, mis võimaldavad lokaalselt sademeveel kiiremini pinnasesse imbuda.

Sademevee imbsüsteemide suuruste arvutamisel on ehitusprojektis aluseks võetud standard EVS 848:2021. Standardile tuginedes on igale elamukinnistule eraldi arvutatud arvutusliku vihma maht ning selle järgi on dimensioneeritud immutusplakkidest koosnevad sademevee imbväljakud. Imbväljakute plaanilised asukohad on kinnistutel valitud selliselt, et need ei avaldaks mõju naaberkinnistutele.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohalikku omavalitsuse territooriumi puudutatav planeering, mis on koostatud eelkõige ehitusõiguse

andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

EhS § 27 lõige 4 punkt 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste andmise põhjendatus

Projekteerimistingimuste andmine on haldusorgani kaalutlusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

Taotluste kohaselt soovitakse muuta Vaela külas Mardi kinnistu detailplaneeringus (DP0290) elamumaa kinnistute sadevee lahendust.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I. 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.

Vaela külas Mardi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

- II. 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.

Detailplaneeringu ala kohta on koostatud uuring. Uuringu koostaja on Ponuur OÜ (14513097) ja vastutav spetsialist on Taavi Lulla, volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8 (kutsetunnistuse nr: 193733).

Tuginedes käesoleva töös esitatud soovitudele on Mardi detailplaneeringu ala elamumaa kinnistutele koostatud sademevee käitlemise ehitusprojekt, kus igal kinnistule koguneva sademevee immutamine on lahendatud sama kinnistu piirides. Lahenduse ühe osana on kasutatud vertikaalplaneeringut (G.E.O Grupp OÜ töö nr P21005), mis on koostatud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademeveest vabanemiseks on osaliselt kasutatud looduslähedasi lahendusi, kus rohealadele on tekitatud sademevee viibealad, kus sademevesi saaks koguneda ja pinnasesse imbuda. Kohtades, kus viibealasid ei ole olnud võimalik rajada, on projektlahendusega ette nähtud sademevesi kokku koguda restkaevudega ja juhtida sademevee imbväljakutesse. Täiendavalt on osadele kinnistutele haljasalade alla projekteeritud drenaažitorustikud, mis võimaldavad lokaalselt sademeveel kiiremini pinnasesse imbuda.

Sademevee imbsüsteemide suuruste arvutamisel on ehitusprojekti aluseks võetud standard EVS 848:2021. Standardile tuginedes on igale elamukinnistule eraldi arvutatud arvutusliku vihma maht ning selle järgi on dimensioneeritud immutusplokkidest koosnevad sademevee imbväljakud. Imbväljakute plaanilised asukohad on kinnistutel valitud selliselt, et need ei avaldaks mõju naaberkinnistutele.

Magnoolia 1 elamumaa kinnistul on sademevesi osaliselt kokku kogutud läbi haljasala paikneva restkaevu ning suunatud sõidutee all paiknevasse imbväljakusse. Teine osa sademevee immutamisest

on lahendatud vertikaalplaneeringuga. Haljasalale on kujundatud U-kujuline lohk, kus sadevesi saab pinnasesse imbuda (joonisel tähistatud tumerohelise joonega). Projekteeritud sademevee käitlemise lahendus on antud tingimustes mõistlik ja hinnanguliselt toimiv.

Magnoolia 3 elamumaa kinnistu paikneb suhteliselt suurte kõrguste vahedega kallakul ning pinnasevee horisont on samuti tugevalt lõuna suunas kaldu. Kallakust tulenevalt on projekteeritud ka asfaltteedelt kokku koguneva sademevee immutuslahendus. Vesi juhitakse läbi tee lõpus paiknevate restkaevude kõige madalama kõrgusmärgiga haljasalal paiknevasse imbväljakusse. Lisaks on Magnoolia 3 sademevee käitlemine lahendatud ka vertikaalplaneeringu ning haljastusega, kus pindmist äravoolu aeglustatakse hekiribadega ja kinnistu madalamale osale on kujundatud viibeala. Projekteeritud sademevee lahendus on antud tingimustes mõistlik ja hinnanguliselt toimiv.

Magnoolia 5, 7 ja 9 elamumaa kinnistute sademevee käitluse lahendused on sarnased. Osa sademeveest kogutakse läbi restkaevude imbväljakutesse ning teise osa immutamine on lahendatud vertikaalplaneeringuga. Haljasaladele on kujundatud J-kujulise lohukesed, kust sadevesi saab pinnasesse imbuda (joonisel tähistatud tumerohelise joonega). Magnoolia 5, 7 ja 9 kinnistute idakülgedele on projekteeritud drenaažitorud, mis võimaldavad lokaalselt sademeveel kiiremini pinnasesse imbuda. Projekteeritud sademevee lahendus on antud tingimustes mõistlik ja hinnanguliselt toimiv.

Magnoolia 11 elamumaa kinnistul on sademevee käitlemine lahendatud vertikaalplaneeringuga. Sademevesi suunatakse kinnistu haljasaladel olevatele viibealadele, kus see saab loomulikult teel pinnasesse imbuda ning immutusväljakut ei ole projekteeritud, sest antud kinnistu on sademevee käitlemise mõistes kõige soodsamas situatsioonis. Projekteeritud sademevee lahendus on antud tingimustes mõistlik ja hinnanguliselt toimiv.

Tuginedes koostatud uuringu aruandele saab väita, et selline detailplaneeringu muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

III. EhS § 27 lõige 4 punkt punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Vastavalt esitatud taotlusele 2511002/14109, millega soovitakse täpsustada Vaela külas Mardi kinnistu detailplaneeringus (DP0290) elamumaa kinnistute sadevee lahendust. Taotlusega kaasas oli „Sademevee käitlemise võimalused Mardi detailplaneeringu alal“ teostatud uuringu aruanne.

Detailplaneeringu seletuskirjas lk 13 punktis 7 (Tehnovõrgud) on sissejuhatuses öeldud, et:
Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu seletuskirjas lk 13 punktis 7.1 (Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus) on öeldud, et:

Planeeritavalt alalt koguneva sademevee ärajuhtimise eelvooluks on lääne suunas paiknev Sausti peakraav. Planeeringulahendus näeb ette sademeveekanalisatsiooni torustiku mööda Opmani teed lääne suunas kuni Uus-Tootsi maaüksuseni, mis paikneb 180 m kaugusel. Seal edasi kuni Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringus planeeritud torustikuni on võimalik rajada paralleelselt Arise maaüksuse juurdepääsuteega nii sademeveekanalisatsiooni torustik kui sademeveekraav, mille pikkuseks on ca 280 m. Seejärel on mõistlik projekteerida ühine sademevee kanalisatsioonitorustik koos Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringu arendajaga kuni Pikkaru kraavini, mis on ca 250 m kaugusel. Sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel arvestatakse muu hulgas ka Arise

detailplaneeringuga ette nähtud eramute sademevee hulgaga. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, tuleb krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Projekteerimistingimustega soovitakse kasutada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas ehk kasutada immutamist.

Detailplaneeringu seletuskirja lk 13 punkti 7.1 (Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus) täpsustus (2025.a.):

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus ja sademevee ärajuhtimise täpse lahenduse koostamisel peab lähtuma tingimustest (Veeseadus § 129 lõiked 1 kuni 3):

- 1) sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.*
- 2) sademevesi käesoleva seaduse tähenduses on sademetena langenud ning ehitiste, sealhulgas kraavide kaudu kogutav ja ärajuhitav vesi.*
- 3) sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.*
- 4) ehitusloa juurde lisada ekspertarvamus, et koostatud lahendus naaberkindistutele ei põhjusta negatiivseid häiringuid.*

Ühe võimalusena on detailplaneeringus ette nähtud planeeritavalt alalt koguneva sademevee ärajuhtimise eelvooluks lääne suunas paiknev Sausti peakraav: see lahendus näeb ette sademeveekanalisatsiooni torustiku mööda Opmani teed lääne suunas kuni Uus-Tootsi maaüksuseni, mis paikneb 180 m kaugusel. Sealt edasi kuni Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringus planeeritud torustikuni on võimalik rajada paralleelselt Arise maaüksuse juurdepääsuteega nii sademeveekanalisatsiooni torustik kui sademeveekraav, mille pikkuseks on ca 280 m. Seejärel on mõistlik projekteerida ühine sademevee kanalisatsioonitorustik koos Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringu arendajaga kuni Pikkaru kraavini, mis on ca 250 m kaugusel. Sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel arvestada muu hulgas ka Arise detailplaneeringuga ette nähtud eramute sademevee hulgaga. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, tuleb krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

IV. EhS § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus ja sademevee ärajuhtimise täpse lahenduse koostamisel peab lähtuma Veeseaduse § 129 lõigetes 1 kuni 3 esitatud tingimustest. Detailplaneeringu seletuskirja täpsustatakse kehtiva seadusandluse tingimustega.

- V.** Detailplaneeringu täpsustamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise (KSH) ja keskkonnanajuhtimissüsteemi 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus KSH eelhindangu läbiviimiseks.

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

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.

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

Otsus

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine ei ole vastuolus ehitusseadustikuga, planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiks projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vaela külas Mardi kinnistu detailplaneeringu (DP0290) seletuskirja punkti 7.1 (Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus) sademevee ärajuhtimise täpse lahenduse koostamise tingimusi vastavalt käesoleva korraldusele lisale nr 2.

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, mis sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, mis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt