

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

01.09.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14409, millega soovitakse projekteerimistingimusi Vaela külas, Vaela tee 57a (katastritunnus 30501:001:0542) katastriüksusel olemasoleva tootmishoone (reg. nr 120263594) laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Väljavõte taotlusest:

Käesoleva projektiga lahendatakse Vaela tee 57a kinnistul tootmishoone (ehitisregistri kood 120263594) ümberehitamise arhitektuurne osa eskiisprojekti mahus. Projekt käsitleb olemasoleva tootmishoone lammutamist ja selle asemele uue kahekorruselise olmeplokiga hoone püstitamist.

Projekteerimisel on lähtutud tellija soovidest ja tüüplahendustest. Tootmishoone arhitektuurne lahendus on lihtne. Projekteeritud hoone on L-kujuline kahekorruselise olme- ja kontoriosaga. Esimesel korrusel asub masinate hoolduse töökoda; tualettruumid; puhkeruum; riietusruumid, dušid ja leiliruum; tehnoruum ja panipaik.

Teisel korrusel asub kontoriplakk puhkealaga (köök/puhkeruum, kabinet, nõupidamiste ruum, WC), puhkeala (kaks tuba, köök/puhkeruum, WC, dušš). Trep'i kaudu pääseb teisele korrusele. Peasissepääs asub hoone põhjaküljel keskel. Läänepool on kontoriplaki kõrval väljapääs. Tehnoruum on kavandatud lihtsa kandilise planeeringuga, mis võimaldab seadmete mugavat kasutamist ja hooldamist.

Tehnoloogia: Hoone funktsiooniks on remonditöökoda. Hoones on planeeritud ettevõttele kuuluva tänavate puhastustehnika hooldus ja remont.

	OLEMASOLEV (EHR)	PROJEKTEERITUD
<u>Hoone nimetus</u>	<u>Tootmishoone</u>	<u>Proj. Tootmishoone</u>
<u>Ehitisregistri kood</u>	120263594	120263594
<u>Maapealsete korruste arv</u>	1	2
<u>Hoone ehitisealune pind</u>	372,5 m ²	598,9 m ²
<u>Maapealse osa alune pind</u>	372,5 m ²	598,9 m ²
<u>Maa-aluste korruste arv</u>	-	0
<u>Suletud brutopind</u>	-	707,7 m ²
<u>Suletud netopind</u>	331,4 m ²	683,8 m ²
<u>Kõetav pind</u>	-	683,8 m ²
<u>Toatemperatuuriga ruum</u>	-	238,1 m ²
<u>Eluruumi pind</u>	-	0
<u>Mitteeluruumi pind</u>	331,4 m ²	683,8 m ²
<u>Hoone maht</u>	749,8 m ³	4936,0 m ³
<u>Maapealse osa maht</u>	-	4936,0 m ³
<u>Hoone absoluutne kõrgus</u>	-	+61,2 m
<u>Hoone kõrgus</u>	4,6 m	9,0 m

<i>Hoone pikkus</i>	<i>31,5 m</i>	<i>35,9 m</i>
<i>Hoone laius</i>	<i>14,5 m</i>	<i>18,4 m</i>
<i>Sügavus</i>	-	<i>0 m</i>
<i>Üldkasutatav pind</i>	-	<i>0 m²</i>
<i>Tehnoruumide pind</i>	-	<i>7,8 m²</i>

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lg 1 kohaselt, on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

EhS eelnõu seletuskirjas selgitatakse § 26 kohta, et: „Seega on projekteerimistingimuste taotlemise esimene probleem, millal on võimalik väita, et detailplaneeringut ei ole vaja. Kui tõlgendada sätet koosmõjus kehtiva planeerimisseadusega (PlanS), siis võib järeldada, et projekteerimistingimused on nõutavad igasuguse ehitustegevuse jaoks, mis on väljaspool linnu, aleveid, alevikke ja kompaktse asustusega külasid. Seega jäävad järele hajaasustused olevad alad. Kuna kehtiva EhS § 19 lg 1 p 2 ei täpsusta, millistele ehitistele projekteerimistingimusi taotlema peab, siis jõuab koosmõjus kehtiva PlanS tõlgendamisega sinnani, et projekteerimistingimusi on vaja igasuguste ehitiste püstitamiseks ja laiendamiseks. Seadus ei piira ehitise suuruse või ohtlikkuse kaudu projekteerimistingimuste kohustuslikkust. Kuna tegu on segase ja planeerimisõigusega ühitamata sättega, on käesoleva eelnõu eesmärk luua selged alused projekteerimistingimuste taotlemiseks ning piirata nende taotlemise kohustuslikkust.“

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 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. 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.

PlanS § 125 lg 5 eesmärki silmas pidades on oluline, et nimetatud alal oleks ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused projekteerimistingimuste väljastamiseks juba välja kujunenud. Maa-ala suurust pole määratletud PlanS ega EhS. Selle suuruse määrajaks kohalik omavalitsus. PlanS eesmärk ei ole grammatiliselt reguleerida, et ainult neljast küljest majadega ümbritsetud kinnisasja puhul võiks seda erandit rakendada. Eesmärk oli lihtsustada PlanS nõuded olukorras, kus midagi ei ole planeerida, st maakasutus- ja ehitustingimused järgivad olemasolevaid väljakujunenud tingimusi. Teisisõnu on PlanS § 125 lg 5 alusel projekteerimistingimuste väljastamine kooskõlas seaduse mõttega kui detailplaneeringu koostamine antud piirkonnas ei annaks lisaväärtust ning selle mõjud piirkonnale on väikesed (TrtHK 23.03.2021, 3-20-464).

Projekteerimistingimuste andmise põhjendatus

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

Taotluste kohaselt soovitakse projekteerimistingimusi Vaela külas, Vaela tee 57a (katastritunnus 30501:001:0542) katastriüksusel olemasoleva tootmishoone (reg. nr 120263594) laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Olemasolev hoone on plaanis lammutada.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I. 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
- II. EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
 - hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi

Maa-ala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Vaela tee 57a	2315.0	30501:001:0542	Tootmismaa 100%

Tabel 1: Maa-ala maakasutus.

Olemasolev olukord ja piirkonna keskkond

Vaela tee 57a katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa, kõlvikuline koos seis Maa- ja Ruumiameti andmetel on: õuema 2315.0 m². Naaberkatastriüksuste sihtotstarbed – Hansu ja Vaela tee 47 on maatulundusmaad, Vaela tee 53 on elumumaa ja Vaela tee 57 on tootmismaa.

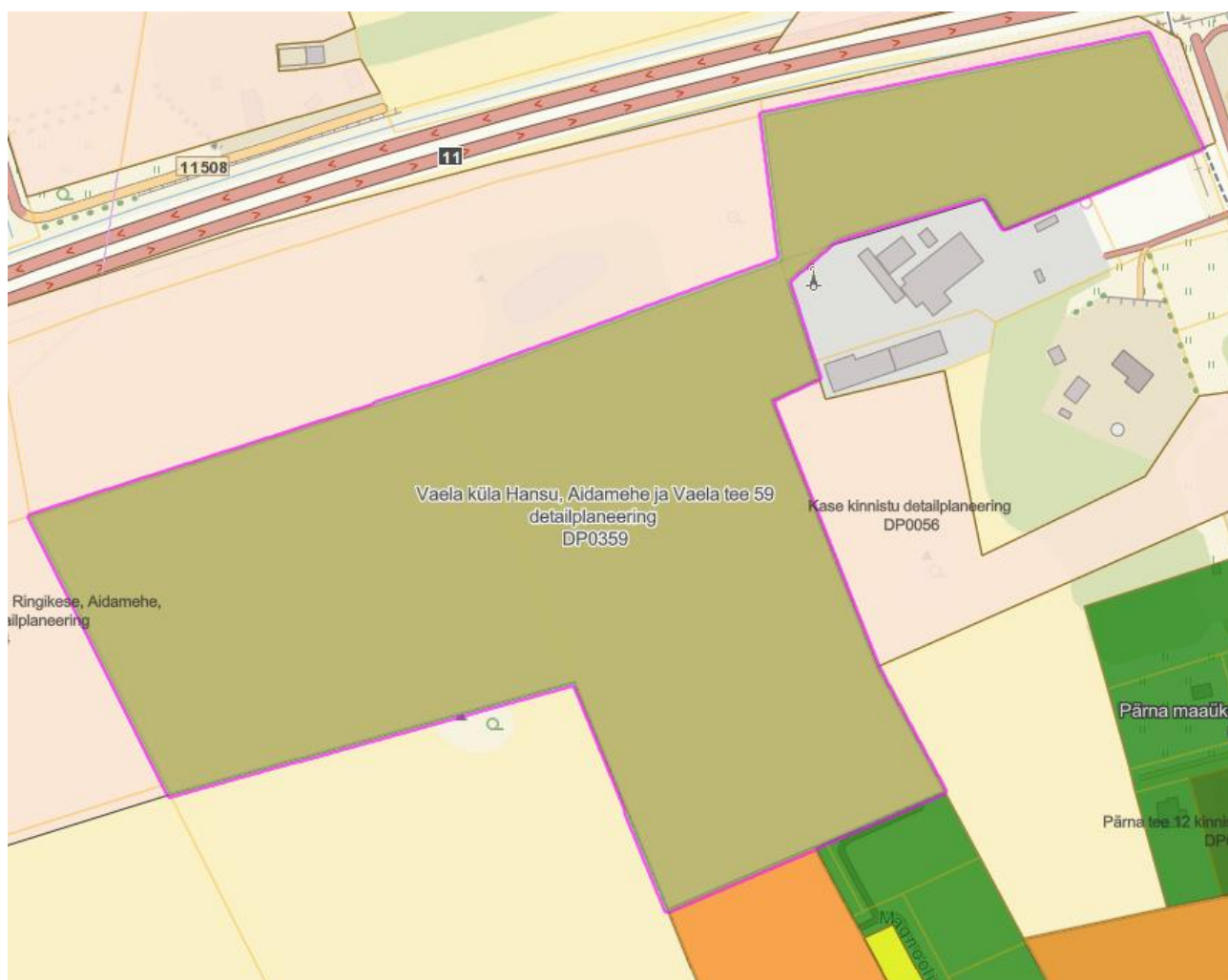
Olemasolevast tootmishoonest ca 150 m kaugusele itta riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee äärde jäävad enamasti 2-korruseliste üksikelamute ja neid teenindavate abihoonetega hoonestatud elumumaa krundid. Itta jäävad lisaks 04.10.2005 kehtestatud „Pärna mü detailplaneeringu“ alusel moodustatud elamukrundid, mis tänaseks on osaliselt hoonestatud. Alast kagusse jäävad 15.11.2007 kehtestatud „Karla kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud ja tänaseks hoonestamata elumumaa krundid, alast lõunasse, teisele poole Opmani teed jäävad 15.09.2011 kehtestatud „Arise kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud ja tänaseks osaliselt hoonestatud elamumaa krundid. Alast lõunasse jäävad 02.01.2018 kehtestatud „Mardi detailplaneeringu“ alusel kavandatud elamumaa krundid, mis tänaseks on osaliselt hoonestatud. Alast ca 130 m kaugusele edelasse jäävad olemasolevad Pikkaru, Pikavälja ja Opmani tee äärsed üksik-, kaksik- ja ridaelamutega hoonestatud elamukrundid, mis on moodustatud 26.06.2008 kehtestatud „Väljaääre, Ääre, Lagemaa, Nurga, Pikavälja, Lepiku II detailplaneeringu“ alusel ning 12.02.2009 kehtestatud „Ilba I kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud elamumaa krundid, mis tänaseks on realiseerimata. Viimastest põhjapoole jäävad haritavad põllumaad.

Ligipääs

Juurdepääs on olemasolevalt riigimaanteelt 11506 Vaela teelt. Riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee ööpäeva keskmine liiklussagedus 2024.aasta loenduse andmete alusel on 162 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod olid 86% (139), veoautod ja autobussid 11% (18), autorongid 3% (5). Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas lõigus on mõlemal sõidusuunal 50 km/h. Piirkonna teed on kõvakattega ja avaliku kasutusega.

Vaela küla Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering (DP0359)

Detailplaneeringu asukoht:



Joonis 1: Vaela küla Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu asukoht.

Ehitusõigus:

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Plan. krundile pos 1 on lubatud rajada kuni 4 kuni 3-korruselist äri- ja/või tootmishoonet ehitisealuse pinnaga kuni 50 000 m² ning kõrgusega kuni 20 m. Plan. krundile pos 1 uuelt kogujateelt mahasõidu juurde on antud võimalus 1-korruselise valvurihoone rajamiseks, kuhu on lisaks lubatud rajada puhkeruumid ning wc ja/või pesemisvõimalused veoautojuhtidele. Plan. krundile pos 2 on lubatud rajada kuni 2 kuni 2-korruselist äri- ja/või tootmishoonet ehitisealuse pinnaga kuni 1100 m² ning kõrgusega kuni 10 m.

Plan. krundile pos 1 ja pos 2 on lubatud rajada kaasaegsetele nõuetele vastavad äri- ja/või tootmishooned. Krundile pos 1 kavandatavates äri- ja/või tootmishoonetes kasutatakse keskkonnasõbralikke lahendusi: hooned omavad BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) sertifikaati. BREEAM-sertifikaat on maailma juhtiv teaduspõhine kinnisvara jätkusuutlikkuse standard, mis tugineb hoone keskkonnasäästlikkuse standardiseeritud hindamissüsteemile. Keskkonnasäästlik ehitustegevus ja BREEAM-sertifikaat võimaldavad vähendada hoonete halduskulusid ja parandada olemasolevate hoonete keskkonnaomadusi. Krundile pos 2 kavandatud äri- ja/või tootmishoone on lubatud rajada BREEAM sertifikaati omamata.

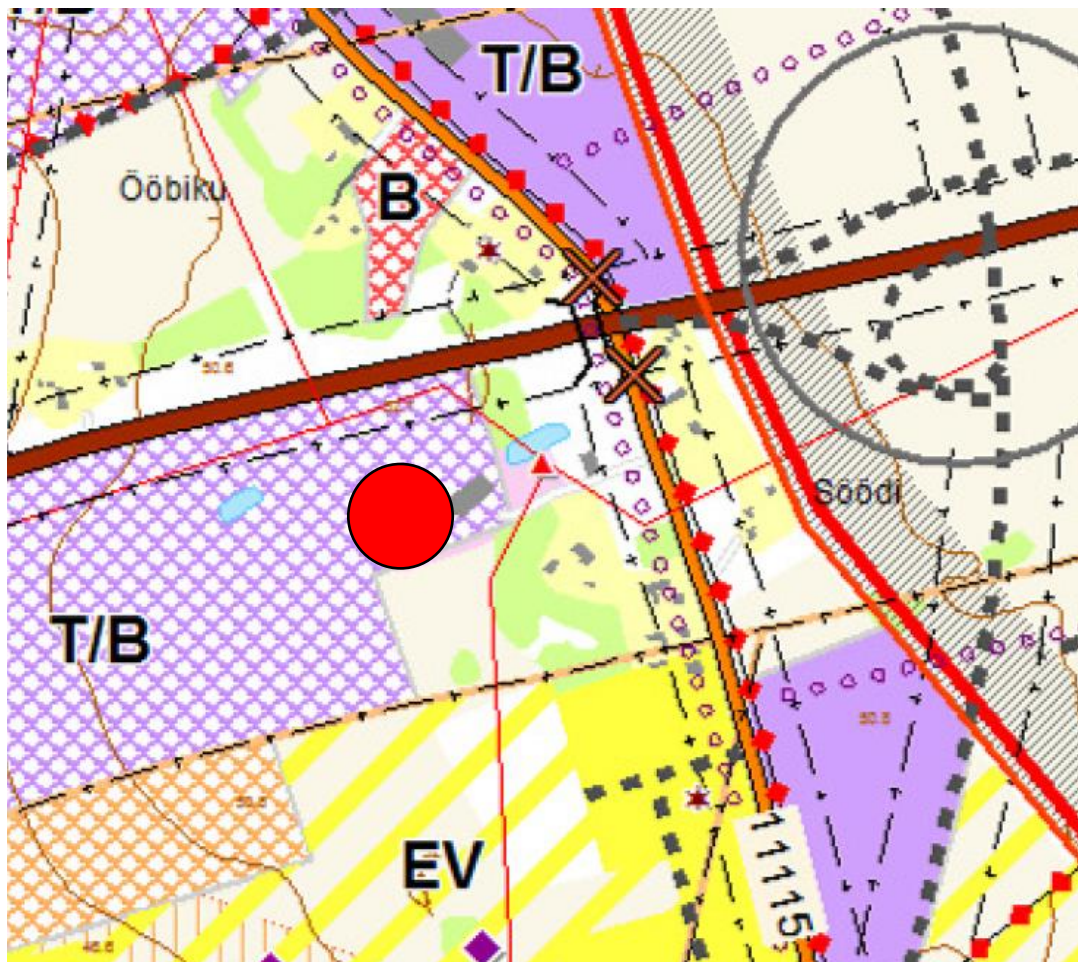
Planeeringuga on alale lubatud rajada järgmised äri- ja/või tootmistegevused: e-kaubandus, postiteenused, kergetööstus, hulgimüük, transport ja logistika, jaekaubandus vm keskkonda mittehäiriv tegevus. Elamualade läheduses on keelatud äri- ja tootmistegevused, mis tekitavad normatiivset taset ületavat müra, õhu- ja veesaastet, vibratsiooni, lõhnu või muid häiringuid, mis võivad häirida elamukvaliteeti.

Kokkuvõttes on Kiili Vallavalitsus seisukohal, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

- III. 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:
- 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
- IV. EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
- üldplaneeringus määratud tingimusi

Kehtiv Kiili valla üldplaneering

Antud juhul on tegemist olemasoleva ja hoonestatud tootmismaa krundiga, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas.



Joonis 2: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaela tee 57a katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tootmismaa.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p. 2.2.4.3. toodud tingimused:

Tootmismaa (T):

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B):

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.
- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla
- Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Kokkuvõttes on Kiili Vallavalitsus seisukohal, et planeeritav ehitis järgib üldplaneeringus seatud tingimusi.

V. EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga

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.

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.

Tootmishoone (teenindushoone) laiendamisega 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 (KSH) vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus KSH eelhinnangu läbiviimiseks. Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Avatud menetlusel lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Otsus

Esitatud ettepanekutega tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et tootmishoone (teenindushoone) laiendamine üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust ei ole ehitusseadustikuga, planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid tootmishoone (teenindushoone) laiendusele projekteerimistingimuste andmata jätmise. **Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist (või muus mahus) on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.**

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Vaela tee 57a (katastritunnus 30501:001:0542) katastriüksusel olemasoleva tootmishoone (reg. nr 120263594) laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Otsus tugineb

1. ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2, mis sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
2. ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 1, p 2 ja p 3, mis sätestab, et projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse: 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;
3. planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja p 2, mis sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) 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.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt