

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili alev, Ristiku tn 28, katastritunnusega 30401:001:0017, 100% elamumaa sihtotstarbega, 29490m². Juurdepääs krundile on Ristiku tänavalt.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

20.12.2019 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)
220280586	Rajatis	Põldmäe III detailplaneeringuala elektrivarustus	2005		398
120687109	Hoone	Elamu	1947	1	66,7

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

16.12.2019 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/12319, millega soovitakse projekteerimistingimusi Ristiku tn 28 (katastritunnus 30401:001:0017) krundile elamu ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus

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 otstarbelt 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 määratlemisel 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 hoonestatud krundiga, millel on juba elamumaa sihtotstarve. Arvestades eeltoodut (hoonestatud olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 29490m², tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt Ristiku tänavalt) saab väita, et krundile üksikelamu ja abihoonete püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud esitatud tingimustega.

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

- ühele üle 20 000 m² 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 m² 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 lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinjaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule asub käesolev krunt rohevõrgustikus ning üldplaneeringus on kirjeldatud rohevõrgustiku säilimist ning toimimist tagavad tingimused (lk 34):

- Kohaliku rohevõrgustiku koridorides tuleb lisanduva asundusega alal detailplaneeringutega tagada minimaalseks rohekoridori laiuseks 100 m.
- Lisanduva asundusega alal (perspektiivne tiheasustusala) lähtuda stabiilse asundusega ala (hajaasustus) seatud hoonestustingimustest.

Arvestades eeltoodut saab väita, et olemasolevat kruti (hoonestatud olemasolev 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 29490m²) saab vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala ning vastavalt sellele rakendada stabiilse asundusega aladele esitatud nõuded:

- stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) on uute hoonete ja olemasolevatele juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

- stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m²).
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet.

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 keskkonnanajutimissüsteemi 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 eelhindangu läbiviimiseks.

07.01.2020 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.

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.

Projekteerimistingimuste sisu:

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 500 m² (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 üksikelamu ja 12744 elamu, kooli vms abihoonet.
3. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoonet).
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9 m (üksikelamu), 4,5 m (abihoonet). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
5. Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
6. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoonet ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud. Hoonetel tuleb eelistada naturaalseid

- materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
7. Piirdeid projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40 m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60 m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile või piiridest sissepoole. Esitada piirdeaia eskiislahendus. Väravad peavad avanema krundi sissepoole.
 8. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Katastriüksuse piirile lähemale kui 4 meetrit võib hooneid projekteerida naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud) nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
 9. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimisnormidele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire vms) kaugus tee äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Kiili Vallavalitsuse nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Parkimine lahendada krundisisest. Näidata parkimiskohad asendiplaanil. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke sh kaitsevööndeid tee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse teega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
 10. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms). Alla 20m² ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4m. Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga). Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
 11. Edaspidisel krundi jagamisel tuleb koostada detailplaneering.

Keskkonnavalitsuse ja tehnovarustuse nõuded:

12. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõtjaga ja lisatud projekti koosseisu.
Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist
13. Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
14. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
15. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui tekib vajadus puu(de) raiumiseks, siis taotleda luba Kiili Vallavalitsuselt.

Nõuded projektide koostamiseks:

16. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile):
 1. Ristiku tänava teekaitsevööndiga, 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.
 2. Elektripaigaldiste kaitsevööndiga.
 3. Maaparandushoiualaga.
17. 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.
18. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
19. Ehitusprojekti koosseisu lisada:
 1. projekti lisada projekterija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
 2. võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnovõrke, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
 3. fotod olemasolevast olukorrast;
 4. energiamärgis.

Nõuded projektide esitamisele:

20. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaani Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi (GeoVeeb) kaudu.
21. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatiselise menetluste puhul ameti ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 20.12.2019