

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2026 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

02.03.2026 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/01933, millega soovitakse projekteerimistingimusi Suure-Kõrtsu (katastritunnus 30401:002:0087) katastriüksusele eluhoone ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

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 kaalutlusotsus. 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.

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 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 projekteerimistingimusi Suure-Kõrtsu (katastritunnus 30401:002:0087) katastriüksusele eluhoone ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

- 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:
- o ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
 - o 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.

II. Kiili valla kehtiva üldplaneeringu tingimused.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

Maa-ala maakasutus

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

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Suure-Kõrtsu	7875.0	30401:002:0087	elamumaa 100%

Tabel 1: Maa-ala maakasutus.

Olemasolev olukord ja piirkonna keskkond

Katastriüksus asub Kiili vallas Paekna küla lõunaosas, jäädes 11158 Lähtse-Paekna, 11151 Tõdva-Nabala tee ja Vareti-Sillaotsa tee vahelisele alale. Katastriüksus on Kiili alevi keskusest u 7 km kaugusel ja Tallinna linnast u 20 km kaugusel lõunas.

Väljakujunenud elamualad jäävad riigimaantee Lähtse-Paekna ja Vääna jõe vahelisel alale, paiknedes katastriüksusest läänes. Olemasolevad elamud on üksikelamud, mis on enamuses ühekorruselised, madalakaldeliste viil- või kelpkatustega puitmajad. Kahekorruseliste elamute teiseks korruseks on katusekorrus. Tõdva-Nabala tee (Paekna tee) ääres on üksikud kahekorruselised korterelamud. Elamumaa sihtotstarbeliste kinnistute vahele loodesse jääb ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu, millel paikneb Nabala palvemaja. Katastriüksusest itta jäävad tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, mis hoonestatud tootmishoonetega. Hooned on ühekorruselised viil- või kaarhallid.

Katastriüksus piirneb Paekna paisjärvega, mida läbib Vääna jõgi. Paekna järv ei kuulu avalikult kasutatavate veekogude nimistusse, kuid paikneb Kiili valla munitsipaalmaadel, katastriüksusel Paisjärve. Piirkonda on rajatud Nabala-Paekna matkarada, 10 km pikkune ringikujuline matkarada ajaloo- ja loodushuvilistele.

Ühenduse valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga annavad riigimaanteed 11158 Lähtse-Paekna tee ja 11151 Tõdva-Nabala tee. Piirkonnal on olemas ühistranspordi ühendused. Lähimad ühistranspordi liinid liiguvad piki 11151 Lähtse-Nabala teed ning lähim peatus on „Paekna” u 300 m kaugusel lõunas. Peamised lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis ja Tallinna linnas. Kiilis asuvad mitmed asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaiad, kauplused, apteek ja perearstid jt.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Detailplaneeringuala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal.

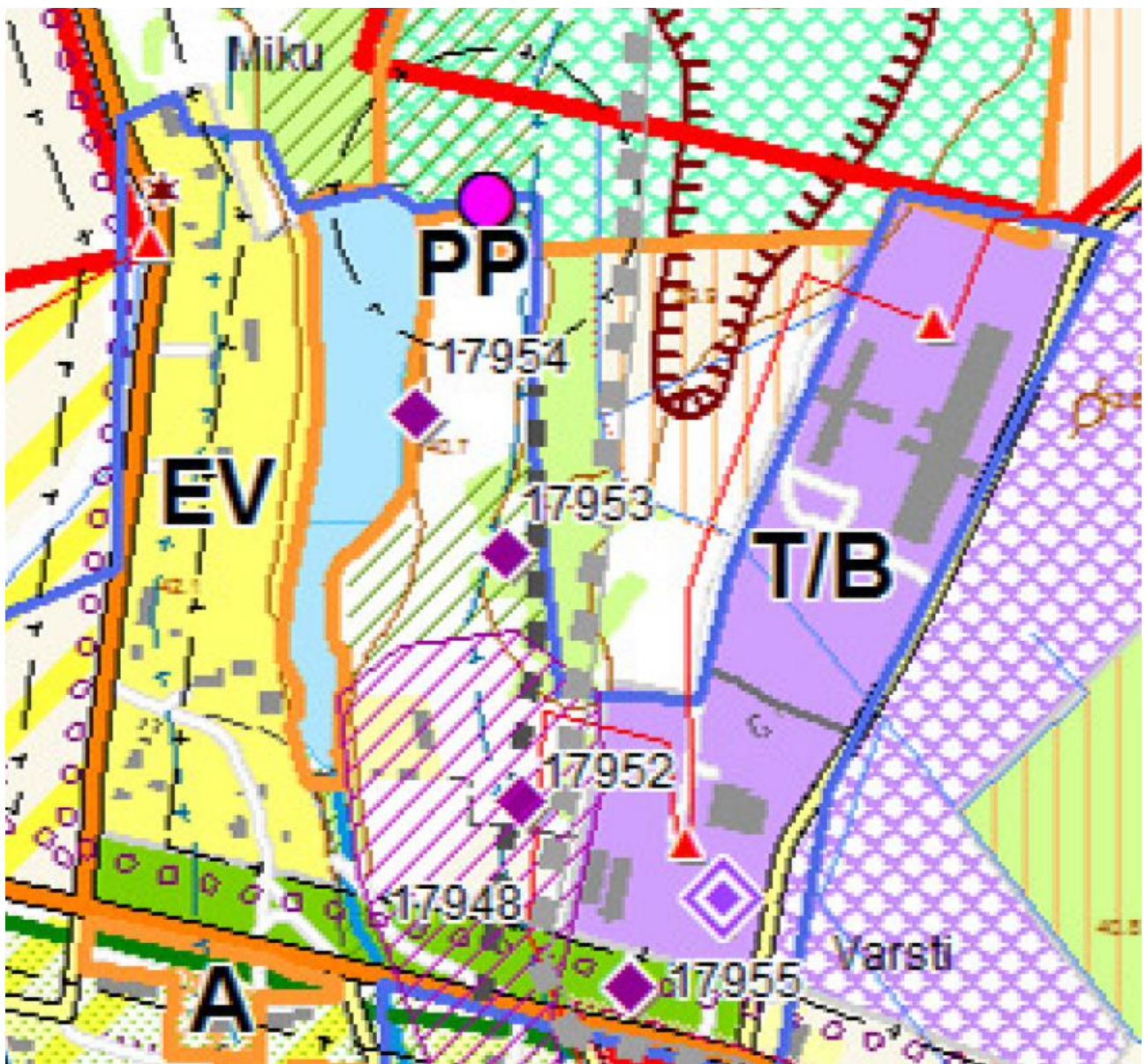
Kiili Vallavalitsus seisukohal, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Ligipääs

Avalikult kasutatava 11151 Tõdva-Nabala teelt (30401:002:0061) läbi eraomandis olevate Tamme-Paekna tee 10, Mäe tee 7 ja Ida katastriüksuste (30401:002:0094, 30401:002:0203 ja 30401:002:0284).

Kehtiv Kiili valla üldplaneering

Antud juhul on tegemist olemasoleva elamumaa krundiga, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt pole Suure-Kõrtsu katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Antud juhul on tegemist olemasoleva elamumaa katastriüksusega, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas ja osaliselt Kiili valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alal. Samas ei täida ta üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega kompakitse **hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala nõudeid** (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 19):

- Kompakitse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- Suvila või aiandusühistu maa-ala;
- Ühepereelamute aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m (rohelise 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 bensiinijaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Detailplaneeringut ei nõuta juhul kui (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 18):

- kavandatava tegevuse tulemusel ei teki kompakitse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.

Arvestades eeltoodut on võimalik katastriüksust vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala:

- 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.

Kuigi katastriüksust saab vaadata, kui hajaasustuses asuvat maa-ala, ei täida ta kinnistu suurusele esitatud tingimust (minimaalseks krundi suuruseks on 20000 m²). Tulenevalt eelnevast peavad projekteerimistingimused järgima väikeelamumaale (EV) esitatud tingimusi (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 21-22):

- Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

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.

Üksikelamu ehitamisega 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.

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 uue elamu ja abihoone püstitamine ei ole planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiks abihoone projekteerimistingimuste andmata jätmise. Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist või soovitakse kinnistut jagada on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Suure-Kõrtsu (katastritunnus 30401:002:0087) katastriüksusele eluhoone ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, mis sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks ja 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) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt