



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine
abihoone ehitusprojekti koostamiseks Nabala tee 27, Kiili alev

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja p 2 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 20.02.2024 esitatud taotlust nr 2411002/01541.

20.02.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01541, millega soovitakse projekteerimistingimusi Nabala tee 27 (katastritunnus 30401:001:0093) krundile abihoone lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

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 abihoone ehitusprojekti koostamiseks asukohaga Kiili vald, Kiili alev, Nabala tee 27, katastritunnusega 30401:001:0093.
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.2024 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused abihoonetele

Ärakiri: ehitus- ja planeerimisosakond, kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2024 korralduse nr xx juurde

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili alev, Nabala tee 27, katastritunnusega 30401:001:0093, pindalaga 2222 m², elamumaa sihtotstarbega 100%.

Alusdokumendid

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

20.02.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01541, millega soovitakse projekteerimistingimusi Nabala tee 27 (katastritunnus 30401:001:0093) krundile abihoone lammutamiseks ja uue 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, alevaid, 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 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. 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.

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 Nabala tee 27 (katastritunnus 30401:001:0093) krundile abihoone lammutamiseks ja uue 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:
- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.

II. Kiili valla kehtiva üldplaneeringu tingimused.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

Olemasolev olukord

Kiili alev on kujunenud välja tiheasustusalaks eelmise sajandi lõpus. Piirkond on rohke kõrghaljastusega väikeelamute ala – aedlinn, kus paiknevad vaheldumisi vanemad elamud ja hilisemas minevikus rajatud uued või rekonstrueeritud elamud.

Nabala tee 27 krunt asub Kiili alevi elamuala keskel (samas üksikelamu piirkonna äärealal), kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuurselt suhteliselt sarnase ilmega. Lääne poolt piirneb krunt Nabala teega (11115 Kurna-Tuhala tee).

Piirkonna elamukrundid on hoonestatud põhiliselt traditsioonilise arhitektuuriga elamutega ja abihoonetega. Domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb 30-45 kraadi vahele. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja mõned abihoonet. Piirkonnas ühtset ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kuna naaberkruntide hooned on traditsioonilise arhitektuuriga siis planeeritavad hooned peavad sammu olema traditsioonilise aedlinliku arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobitama lähipiirkonna üldise ilmega. Uued hooned on siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku ja korrastatud miljöö.

Kehtiv Kiili valla üldplaneering

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

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kiili alevis Nabala tee 27 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega (EV), mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m²;

- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- teepoolsed piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkaiaid ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.



Joonis 1: Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringust

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 eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

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

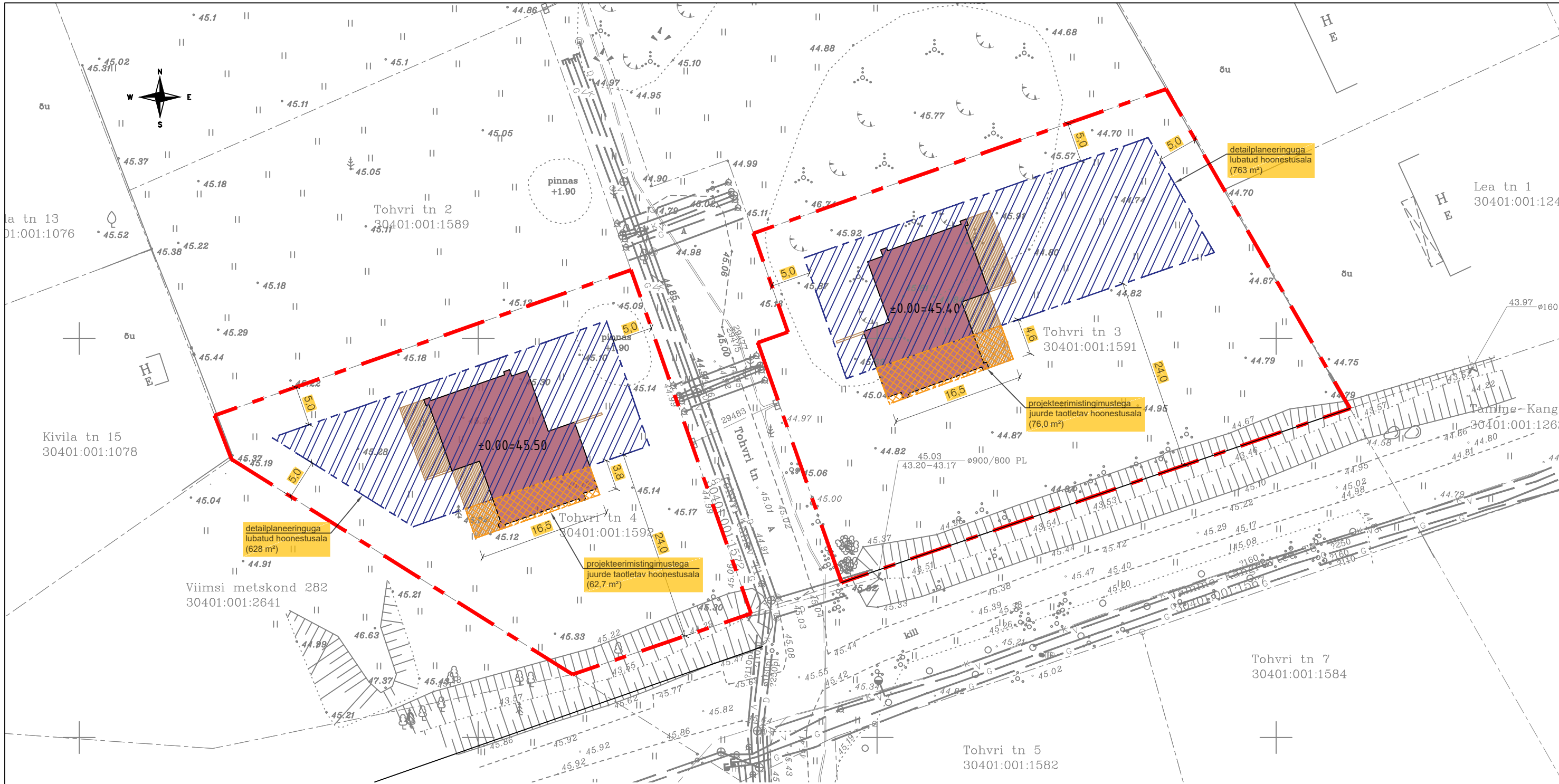
Otsus

Esitatud ettepanekutega tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et uue 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 tingiksid abihoone projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Nabala tee 27 (katastritunnus 30401:001:0093) krundile abihoone lammutamiseks ja uue 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 ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

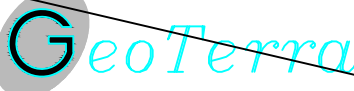
Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt



TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED			
JRK. NR.	ASUTUS	KOOSK. NR	KUUPÄEV
1.	Elektrilevi OÜ	5072796243	27.05.2021
2.	Telia Eesti AS siderajatised puuduvad		
3.	Esmar Gaas	1028-EG	10.06.2021
4.	Kiili KVH	-	01.06.2021

MÄRKUSED:

- Koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
- Lähtepunktid rajatud Trimble GNSS R8-ga mõõdistatud Trimble SX10-ga.

 ADDRESS: TALLINN, Kaluri 15-5 MTR: EEG000464, reg. kood: 10421381 TEL: 53427281 MAIL: ingokonts@gmail.com			TÖÖ NR.		LEHT		LEHTI		MÕÖT		
			300-2021		15.05.2021		1		1		1:500
AMET			NIMI			DIGIAALKIRI			Harju maakond, Kiili vald, Kangru alevik Tohvri tn 1-4 Katastriüksuse tunnus:		
KONTROLLIS			I.Konts								
TEGJA			I.Konts								
			JONIS: TOPO-GEODEETILINE UURING								

muudatus: kuupäev:		kirjeldus:		teostaja:	
projekteerija:		projekti nimetus:		töö nr:	
		HOONESTUSALA SUURENDAMINE		22-01-24	
CHM Projekt OÜ Registrikood 11078123 Saare, Viivere küla, Kohila vald, 79744 Rapla tel. 56 688 806, e-kiri: christa@chm.ee		objekti aadress:		staadium:	
arhitekt:		joonis:		joonise nr:	
Christa Pihelpuu		Skeem		AR-4-01	
projekteerija:		tellija:		version:	
		Risto Veesaar		v01	
allkiri:		kuupäev:		mõõtka:	
/digiallkirjastatud/		22.01.2024		1:500	

ABIHOONE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – NABALA TEE 27, KIILI ALEV

Kiili alev, Nabala tee 27, katastritunnusega 30401:001:0093, elamumaa sihtotstarbega, 2222 m². Juurdepääs krundile on Nabala teelt (11115 Kurna-Tuhala tee, kt: 30401:003:0228).

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

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim abihoonete arv krundil kokku – 1. Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 12744.
3. Suurim korruselisus – 1.
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9,0 m (üksikelamu) ja 4,5 m (abihoone). Hoone ± 0.00 kõrgus – soovitatavalt 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
5. Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
6. Projekteeritav hoone peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
 - 6.1. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.
 - 6.2. Hoonel 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 hoone värvilahendused.
 - 6.3. Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.
 - 6.4. Asendiplaanil näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
7. Esitada piirdeaia eskiislahendus. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
 - 7.1. Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile).
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 kitsendustest ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
9. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnidele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist.

Projekteerimistingimuste alusel ei teki juurdepääsu tagavat asjaõigust. Projekteerimistingimustes näidatakse vaid avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht. Katastriüksuse omanikul on õigus saada juurdepääs avalikule teele kokkuleppel üle võõra kinnisasja vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikes 1 sätestatule või esitades vastavasisuline avaldus Harju Maakohtule. Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud

juurdepääsu tagamisega kinnisasjale või juurdepääsutee väljaehitamisega avalikult kasutatava teeni või selle tee hooldamisega seoses. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

10. Parkimine lahendada krundisiseselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
11. Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel. Kitsendused esitada asendiplaanil.

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. Vältida sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
14. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
15. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Nõuded projektide koostamiseks:

16. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile).
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-geodeetiliselt alusplaanil.
18. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Nõuded projektide esitamisele:

19. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
20. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatise 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 ehitus või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt