

Seletuskiri

### **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress**

Kiili vald, Kiili alev, Välja tänav T1, katastritunnus 30401:001:1868, pindalaga 1955m<sup>2</sup>, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega transpordimaa 100%.

Kiili vald, Kiili alev, Välja põik, katastritunnus 30401:001:1879, pindalaga 2291m<sup>2</sup>, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega transpordimaa 100%.

### **Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid**

02.02.2021 seisuga ehtisregistri andmetel krundil hooned ja rajatised puuduvad.

26.06.2008 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 51 Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringu (DP0167).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

11.05.2021 sõlmiti lisa nr 2 kokkuleppe nr 8-15/86 juurde ja lisa nr 1 halduslepingu nr 8-15/76-21 juurde.

### **Taotluse andmed**

26.01.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/00309, millega soovitakse muuta Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemise põhimõtteid. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse:

1. Eroma kinnistust kuni Välja põik tn ristmikuni näha Välja tn-le kõnnitee ette ainult ühele poole sõiduteed (asendiplaanil ALA NR 1).
2. Juhtida kõvakattega pindadelt kogunev sadevesi Sähkari peakraavi. See tähendab sadevee juhtimist sadeveekraavi, mis rajatakse Terviseraja kinnistule (30401:001:1884).
3. Ligipääs planeeringualale lahendatakse 11115 Kurna-Tuhala maanteelt läbi Uuseroma kinnistu (kt 30401:001:0352) kasutades juba olemasolevat mahasõitu.
4. Rajada sõidutee ja kergliiklustee Välja tn-l ja Välja põik tn-l selliselt, et ridaelamu krundi ja sõidutee vahele jääks vähemalt 2m laiune haljasriba. Sõidutee laius oleks 6m. Kergliiklustee vähemalt 2m laiune ning kergliiklustee servades olevad haljasribad vähemalt 1m laiused.
5. Rajada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale
6. Ühendada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus Kiili alevi olemasolevasse tänavavalgustusvõrku. Toitepunkt Kooli tn-l.

### **Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus**

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt, detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. EhS § 27 lg-st 1 järeldub, et projekteerimistingimuste andmine pädeva asutuse kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. EhS eelnõu seletuskirja lk-l 51 selgitatakse EhS § 27 kohta, et: „Pädev asutus peab detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel esmalt kaaluma olemasoleva detailplaneeringu elluviimise võimalusi ning esmajärjekorras lähtuma seal toodud tingimustest. Kuna käesolev paragrahv võimaldab täpsustada detailplaneeringus sätestatud tingimusi, mis on läbinud pika ja kaalutletud menetluse, tuleb seal sätestatud nõuete muutmisesse suhtuda suure ettevaatlikkusega.“

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.

Allika II ja Allikametsa kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 51, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid ja § 27 lõike 4 punkti 5 alusel maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Ehitusseadustiku § 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.

Taotletav ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

**Detailplaneering** näeb ette, et Juurdepääs planeeringualale on tagatud T-11115 Kurna-Tuhala riigimaanteelt mööda kohalikku asfalteeritud ja kruusakattega teed. Teedevõrgu sidumisel arvestatakse Pentuška ja Allikametsa maaüksuste osalise detailplaneeringu lahendusega. Planeeritavad sõiduteed kavandatakse laiusega 6m. Sõiduteedel nähakse ette kahe-suunaline liiklus. Jalakäijatele planeeritakse turvalise liiklemise tagamiseks 2m laiune kahepoolne kõnnitee. Kogu teemaa laiuseks kavandatakse 14m. Sõidutee ja kõnnitee katendiks planeeritakse kõvakate ning kõnnitee ja sõidutee eraldamiseks äärekivi.

Planeeringuala sademevesi lahendatakse sademeveekanalisatsiooni baasil. Sademevesi juhitakse Pentuška ja Allikametsa maaüksuste osalise detailplaneeringuga planeeritud sademeveetorustikku, mis kulgeb edasi olemasolevasse Lootuse tn/Vaikuse tn sademeveetrassi. Sademeveetorustik planeeritakse kõnnitee alla.

**Projekteerimistingimustega soovitakse** muuta Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus ette nähtud kergliiklusteede asukohta (taotlusele lisatud eskiis):

1. Eroma kinnistust kuni Välja põik tn ristmikuni näha Välja tn-le kõnnitee ette ainult ühele poole sõiduteed (asendiplaanil ALA NR 1).
2. Juhtida kõvakattega pindadelt kogunev sadevesi Sahkari peakraavi. See tähendab sadevee juhtimist sadeveekraavi, mis rajatakse Terviseraja kinnistule (30401:001:1884).
3. Ligipääs planeeringualale lahendatakse 11115 Kurna-Tuhala maanteelt läbi Uuseroma kinnistu (kt 30401:001:0352) kasutades juba olemasolevat mahasõitu.
4. Rajada sõidutee ja kergliiklustee Välja tn-l ja Välja põik tn-l selliselt, et ridaelamu krundi ja sõidutee vahele jääks vähemalt 2m laiune haljasriba. Sõidutee laius oleks 6m. Kergliiklustee vähemalt 2m laiune ning kergliiklustee servades olevad haljasribad vähemalt 1m laiused.
5. Rajada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale.
6. Ühendada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus Kiili alevi olemasolevasse tänavavalgustusvõrku. Toitepunkt Kooli tn-l.

Allika II ja Allikametsa kinnistud asuvad Harjumaal Kiili vallas Lähtse külas, jäädes Kiili aleviku lõunapiiri äärde. Planeeringuala ümbritseb kirdeosast Kurna-Tuhala riigimaantee, idaküljelt Eroma ja Lepiku maaüksused, põhjast planeeringualast väljajääv Allikametsa kinnistu ning lääneküljelt Lootuse, Lootuse tn/Vaikuse tn, Allika, Allika I ja Kooli krundid. Juurdepääs

planeeringualale on tagatud T-1115 Kurna-Tuhala riigimaanteelt mööda kohalikku asfalteeritud teed. Teedevõrgu sidumisel arvestatakse Pentuška ja Allikametsa maatüksuste osalise detailplaneeringu lahendusega.

Allika II kinnistu on kaetud rohumaaga, mida põhja-lõuna suunaliselt läbib ca 2,5 m laiune pinnastee. Allikametsa kinnistu on kaetud segametsaga. Maa-ala lõunaosa läbib ida-lääne suunaliselt ca 5 m laiune pinnastee ning seda ääristav kraav. Planeeringuala ei läbi maaparandussüsteemide eesvoolu kraave ning puuduvad maaparanduslikud kuivendusvõrgud. Olemasolevad hooned planeeringualal puuduvad.

Piirkonnas on algatatud, kehtestatud, arendamisel ja välja arendatud mitmeid erinevaid planeeringuid. Piirkonda on kavandatud veel uusi arendusi, mis jäävad asumi keskusest väljapoole. Iga planeeringualaga väljaarendamisele kaasneb liiklussageduse kasv riigimaanteel. Riigimaantee serva on välja ehitatud jalgratta- ja jalgteed. Võttes arvesse juba elluviidud detailplaneeringuid on näha ühtne joon: kõnnitee ilma äärekivita ja ühel pool sõiduteed. Sammuti on välja kujunenud aastate jooksul Kiili kooli esine liikluskorraldus. Nimetatud lahendus näeb ette ühesuunalist liikumist läbi parkla, eesmärgiga vähendada liiklusohtrike olukordade tekkimist. Kahesuunalise liikluse planeerimine kooli ette suurendab mitmekordselt võimalikke õnnetuste toimumist. Seega detailplaneeringualale uue ligipääsu kavandamine on põhjendatud.

02.02.2021 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus esitatud liikluslahenduse muudatus on käesolevaks hetkeks piisavalt põhjendatud.

**Otsus muuta detailplaneeringut:** Eroma kinnistust kuni Välja põik tn ristmikuni näha Välja tn-le kõnnitee ette ainult ühele poole sõiduteed (asendiplaanil ALA NR 1). Juhtida kõvakattega pindadelt kogunev sadevesi Sahkari peakraavi. See tähendab sadevee juhtimist sadeveekraavi, mis rajatakse Terviseraja kinnistule (30401:001:1884). Ligipääs planeeringualale lahendatakse 11115 Kurna-Tuhala maanteelt läbi Uuseroma kinnistu (kt 30401:001:0352) kasutades juba olemasolevat mahasõitu. Rajada sõidutee ja kergliiklustee Välja tn-l ja Välja põik tn-l selliselt, et ridaelamu krundi ja sõidutee vahele jääks vähemalt 2m laiune haljasriba. Sõidutee laius oleks 6m. Kergliiklustee vähemalt 2m laiune ning kergliiklustee servades olevad haljasribad vähemalt 1m laiused. Rajada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale. Ühendada Välja tn ja Välja põik tn tänavavalgustus Kiili alevi olemasolevasse tänavavalgustusvõrku. Toitepunkt Kooli tn-l.

Nimetatud tingimuse muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi, seega selline detailplaneeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

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 detailplaneeringu täpsustamine kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Kõnniteede asukohtade muutmise ja sademevee uue lahendusega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi 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.

### **Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena**

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku § 27 nimetatud juhul st juhul kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt