

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Vaela küla, **Arise tee T1** katastritunnusega 30401:001:2873, pindalaga 1863m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.
2. Kiili vald, Vaela küla, **Opmani tee T9** katastritunnusega 30401:001:2874, pindalaga 202m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.
3. Kiili vald, Vaela küla, **Opmani tee T2** katastritunnusega 30401:001:1989, pindalaga 12619m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.
4. Kiili vald, Vaela küla, **Uue-Tootsi** katastritunnusega 30401:001:1167, pindalaga 5,95ha, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

27.05.2019 seisuga asuvad ehitisregistri andmetel Arise tee T1 katastriüksusel:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane Korruste kasutus arv	Ehitisealune pind (m ²)
220836346	rajatis	Arise veevarustus	Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Arise // Pöögi tee T1 // Uue-Tootsi		236
220836399	rajatis	Arise dreneaž	Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Arise // Pöögi tee T1 // Uue-Tootsi		251
220836273	rajatis	Arise Kanalisatsioon	Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Arise // Pöögi tee T1 // Uue-Tootsi		233

15.09.2011 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 68 Arise kinnistu detailplaneeringu (DP0200). Arise kinnistu detailplaneeringu koostas Tartu Arhitektuuribüroo OÜ (töö nr AB 01/08).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 14.05.2019 projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/04927, millega soovitakse täpsustada Arise detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse muuta Andrese kinnistu detailplaneeringu ette nähtud sõiduteede asukohta, laiust. Lisaks soovitakse ka kergliiklustee asukoha muudatust. Taotlusele oli lisatud ka eskiis ning fotod.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku § 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.

Arise kinnistu detailplaneering (DP0200) on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.09.2011 otsusega nr 68, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

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.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse planeeringus ette nähtud teede laiust ja asukohta krundi piirides. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ja 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.

Teede laiuse ja uude asukohta 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.

28.05.2019 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Arise kinnistu detailplaneeringus esitatud liikluslahenduse muudatus on käesolevaks hetkeks piisavalt põhjendatud.

Detailplaneeringus on Sõidutee on planeeritud Uue-Tootsi kinnistule, kus asus olemasolev juurdepääsutee lõunas asuva Esira kinnistuni. Sõiduteele on määratud servituudi vajadus Uue-Tootsi kinnistu piires (vt joonis 6). Kruntide juurdepääsutee kate laiuseks on planeeritud 5,6 m. Kõnnitee on planeeritud 2m laiusena. Sõidutee ja kõnnitee vahelise eraldusriba laiuseks on planeeritud 4,3m. Sõiduteed on planeeritud asfalkattega. Kõnniteed on planeeritud kõvakattega (tänavakivi, asfalt vms). Juurdepääsutee ja vallatee ristprofiilid on toodud tehnovõrkude joonisel koos tehnovõrkude paiknemisega.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Arise detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse muuta Arise kinnistu detailplaneeringus ette nähtud sõiduteede ja kergliiklusteede laiust ja asukohta. Taotlusele oli lisatud ka eskiis. Vastavalt taotlusele lisatud eskiisile on sõidutee planeeritud Arise tee T1 kinnistule ning perspektiivne kergliiklustee Uue-Tootsi maaüksusele. Sõidutee teekate on taotluse kohaselt pinnatud freespurukate ja katendi laiuseks on määratud 4,0m (koos teepeenardega 4,0m). Kergliiklustee teekate on taotluse kohaselt asfaltbetoon ja katendi laiuseks on määratud 2,0m (koos teepeenardega 2,0m).

Otsus väljastada projekteerimistingimused: Sõidutee kate planeerida asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määrata 4,0m (koos teepeenardega 5,0m). Kergliiklustee kate planeerida

asfaltbetoon ja katendi laiuseks on määratud 2,0m (koos teepeenardega 2,5m). Teed näha ette avalikuks kasutuseks.

Nimetatud teede laiuse ja asukoha muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi.

Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

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.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 7 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Arise kinnistu detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtteid.

Ehitusõigus:

1. Ehitusõigus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.
2. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
3. Kergliiklustee väljaehitamine ei pea toimuma samaaegselt sõiduteega. Arendajal ei ole kohustust välja ehitada detailplaneeringukohane kergliiklusteed.
4. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
5. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel sõlmitakse kas eratee avaliku kasutamise leping ehitusseadustiku § 94 alusel või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Eratee avaliku kasutamise lepingus nähkase ette eratee kasutamise kord ja tähistus ja tehoiukulude kandja. Hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
6. Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele, hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringujärgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud

isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

8. Arise tänava sõidutee: teekate planeerida asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määrata 4,0m (koos teepeenardega 5,0m). Sissesõiduteed kruntidele peavad olema vähemalt 2,5m laiused. Vajadusel näha ette pöörderaadiustel tugipeenra kindlustamine täringukiviga vms. Ristumiskohal tagada nähtavuskolmnurk.
9. Arise tänava kergliiklustee: teekate planeerida asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määrata 2,0m (koos teepeenardega 2,5m). Ristumiskohal tagada nähtavuskolmnurk.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

10. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Nõuded projektide koostamiseks:

11. 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.
12. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 27.05.2019