

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**

03.06.2026 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04884, millega soovetakse projekteerimistingimusi Nabala külas, Aiandi (katastritunnus 30401:001:2834) katastriüksusele põllumajandushoone rajamiseks.

Väljavõte taotlusest:

*Projekteeritava ehitise näol on tegemist nelinurkse kujuga viilkatusega hoonega, mis paikneb katastriüksusel kirde- edela suunaliselt. Absoluutne kõrgusmärk  $\pm 0,00$  võetakse hoone aluse olemasoleva maapinna ja vundamendi järgi ja sellele vastab absoluutne kõrgus 45,70. Ehitise projekteerimisel on lähtutud kinnistu suurusest, olemasoleva vundamendi asukohast ja vabast ehitusalast. Ehitis varustatakse vee-, elektri-, sadevee, ja kanalisatsioonitrassiga. Projekteeritavate trasside asukohad on tähistatud asendiplaanilisel joonisel. Katastriüksus on valdavalt suuremate kõrguste erinevusteta horisontaalse tasapinnaga. Kerge maapinna lang on katastriüksuse lõunapoolsest otsast põhjapoole. Ehitis planeeritakse katastriüksuse idapoolsesse osasse olemasoleva vundamendi peale.*

*Katastriüksusel on olemasolevad piirdeaiaid ja antud projekti osas uusi piirdeaedu ei rajata.*

*Projekteeritava ehitise osa vundamendiks on kannvundament ja olemasolev betoonvundament. Uus kannvundament valatakse betoonist. Kandvaks konstruktsiooniks on terasest postid. Ehitise katuse kandvaks konstruktsiooniks on teras- ja puitkonstruktsioon. Põrand valatakse betoonist. Hoone seinad ehitatakse sandwichpaneelidest ja soojustatud betoonpaneelidest (sokli osa). Katusekatte materjaliks on sandwichpaneel ja trapetsprofiilplekk. Ehitise avatäideteks on teras- või alumiiniumraamid välisuksed ning kassettpaneelidest tõstuksed. Aknad PVC raamid pakettaknad. Hoone kütmiseks kasutatakse maakütte soojuspumpa. Ventilatsioonisüsteem töötab soojustagastusega sundventilatsiooniagregaadiga. Vajadusel kasutatakse kohtventilatsiooniseadmeid.*

*Abi- ja tootmisruumide osa ehitatakse hoone keskele. Abiruumide seinad laotakse väike plokkidest (fibo või columbia) põranda betoonile. Samuti võib ehitada vaheseinad puit- või metallkarkassile ja sandwichpaneelidest. Vahelae kandvaks konstruktsiooniks on õõnespaneelid.*

### **Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus**

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.“

### **Projekteerimistingimuste andmise põhjendatus**

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 Nabala külas, Aiandi (katastritunnus 30401:001:2834) katastriüksusele põllumajandushoone rajamiseks.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I.** EhS § 26 lõike 2 alusel annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise:

- püstitamiseks või rajamiseks.

Taotluste kohaselt soovitakse Nabala külas, Aiandi (katastritunnus 30401:001:2834) katastriüksusele rajada põllumajandushoone.

- II.** EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi

### Maa-ala maakasutus

Maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

|   | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m <sup>2</sup> | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
|---|------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | Aiandi           | 48924.0                        | 30401:001:2834        | Maatulundus 100%               |

*Tabel 1: Maa-ala maakasutus.*

### Olemasolev olukord ja piirkonna keskkond

Projekteeritav ehitise kavandatakse Harju maakonda Kiili valda Nabala külasse Aiandi katastriüksusele (katastriüksuse tunnus 30401:001:2834). Uus põllumajandushoone rajatakse osaliselt olemasoleva vundamendi peale. Antud katastriüksusel on samas kohas olnud põllumajandushoone.

Põllumajandushoone ehitatakse Harju maakonda Kiili valda Nabala külasse. Projekteeritava ehitise näol on tegemist nelinurkse kujuga viilkatusega hoonega, mis paikneb katastriüksusel kirde- edela suunaliselt. Absoluutne kõrgusmärk  $\pm 0,00$  võetakse hoone aluse olemasoleva maapinna ja vundamendi järgi ja sellele vastab absoluutne kõrgus 45,70. Ehitise projekteerimisel on lähtutud kinnistu suurusest, olemasoleva vundamendi asukohast ja vabast ehitusalast. Ehitise varustatakse vee-, elektri-, sadevee, ja kanalisatsioonitrassiga. Projekteeritavate trasside asukohad on tähistatud asendiplaanilisel joonisel. Katastriüksus on valdavalt suuremate kõrguste erinevusteta horisontaalse tasapinnaga. Kerge maapinna lang on katastriüksuse lõunapoolsest otsast põhjapoole. Ehitise planeeritakse katastriüksuse idapoolsesse osasse olemasoleva vundamendi peale.

### Ligipääs

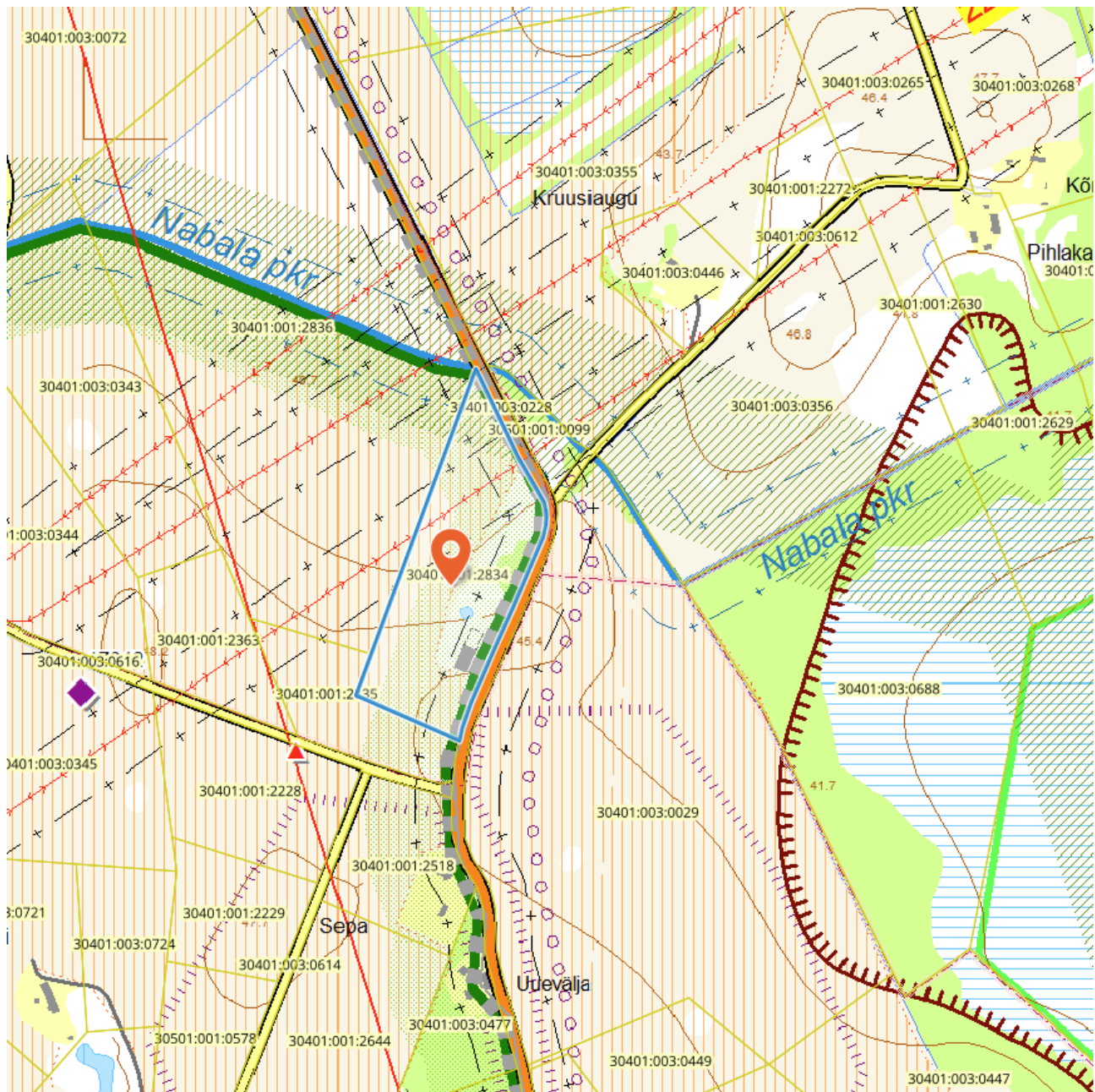
Katastriüksuse välisosa platside projekteerimiseks koostatakse vajadusel vertikaalplaneeringu ja katendite projekt. Ehitise teedehituslikus osas lahendatakse projekteeritava hoone ümber asuvate platside lahendus. Parkimisalade ja liikumisalade katendiks on kõnniteekivi, killustik või asfalt. Inimeste ja autode liikumisteed territooriumil on reguleeritud tellija poolt. Sissepääs kinnistule toimub katastriüksuse idapoolsest otsast olemasolevalt sissesõiduteelt.

**Kokkuvõttes on Kiili Vallavalitsus seisukohal, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.**

- III.** EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
- üldplaneeringus määratud tingimusi

#### Kehtiv Kiili valla üldplaneering

Antud juhul on tegemist olemasoleva ja hoonestatud maatulundusmaa krundiga, mis ei asu detailplaneeringu kohustusega alas.



*Joonis 2: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.*

Kiili valla üldplaneeringu järgselt pole Aiandi katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud.

**Kokkuvõttes on Kiili Vallavalitsus seisukohal, et planeeritav ehitis järgib üldplaneeringus seatud tingimusi.**

**IV. EhS § 26 lõike 3 alusel projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:**

- et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga

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.

Põllumajandushoone rajamisega 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 (KSH) vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

**Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus KSH 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 põllumajandushoone rajamine ei ole ehitusseadustikuga ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid põllumajandushoone projekteerimistingimuste andmata jätmise. **Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist (või muus mahus) on vajalik taotleda uued projekteerimistingimused (või detailplaneeringu koostamine).**

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Nabala külas, Aiandi (katastritunnus 30401:001:2834) katastriüksusele põllumajandushoone rajamiseks.

**Otsus tugineb**

1. ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, mis sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks;
2. ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 1, p 2 ja p 3, mis sätestab, et projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse: 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;

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt