

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.

Olemasolev olukord

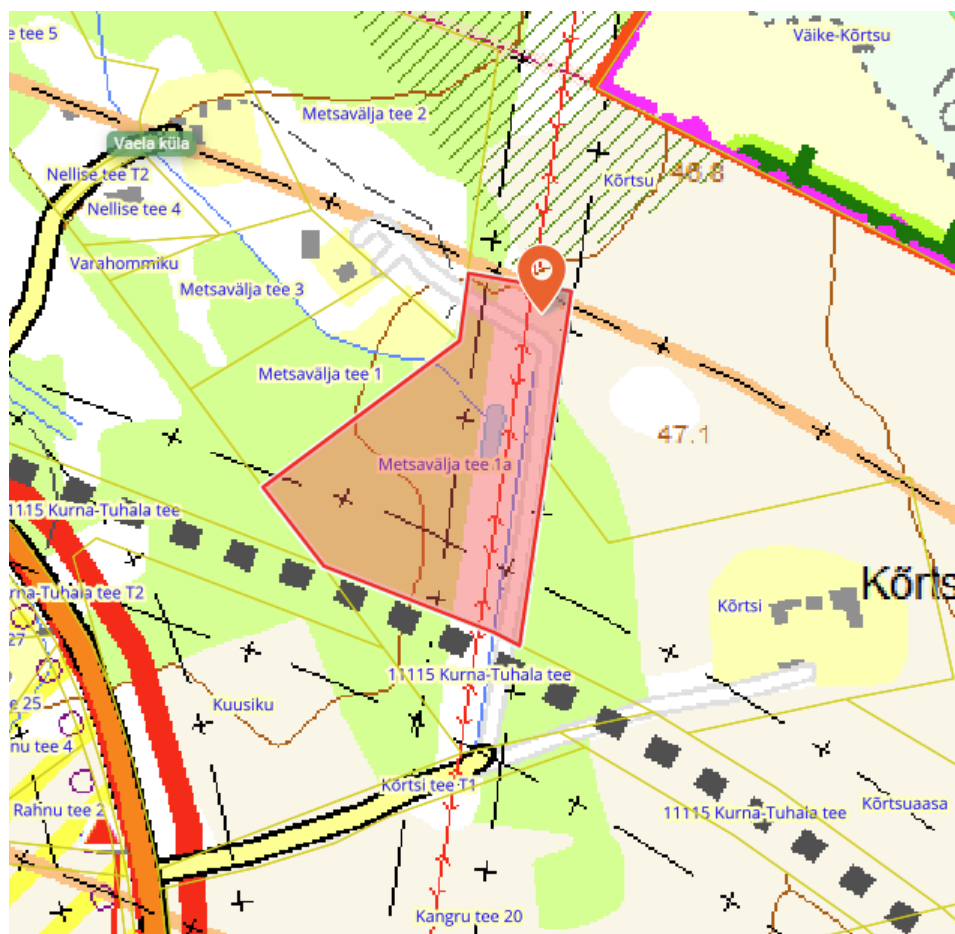
Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

Asukoht

Maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Vaela külas.



Joonis 1: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

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	Nurmelaari	24611.0	30401:001:2984	elamumaa 100%

Ligipääs

Avalikult kasutatava 11115 Kurna-Tuhala teelt (30401:001:2038).

Projekteerimistingimused

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused

1. Suurim ehitisealune pind katastriüksusel kokku – 500 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 ja 12744.
3. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
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. Hoonestusala märgitud käesoleva korralduse lisas nr 2.
6. Katus – soovitatavalt kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
7. Projekteeritav hoone peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
 - 7.1. 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.
 - 7.2. Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.
 - 7.3. Asendiplaanil näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
 - 7.4. Kontrollida, kas esineb EhS § 44 p-s 4 nimetatud alus ehk planeeritaval ehitisel/rajatisel on sellega puudutavatega kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.
8. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Lubatud on kuni 1,40 m läbipaistev puitaed. Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m². Esitada piirdeaia eskiislahendus.
9. 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 kitsendust(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
10. Liikluskorraldus ja juurdepääs:
 - 10.1. lahendada vastavalt projekteerimismõistele. 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.

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

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded

13. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada kas salvkaevuga või puurkaevuga. Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 10 m³) või reoveepuhasti. Puurkaevu ja reoveepuhasti ehitamise võimalikkus tuleb välja selgitada elamu projekteerimise käigus. Reovee puhasti väljaselgitamiseks tuleb koostada vastavasisuline uuring pädeva isiku poolt. Kontrollida, kas esineb EHS § 44 p-s 4 nimetatud alus ehk planeeritaval ehitisel/rajatisel on sellega puudutavatega kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Juhul kui puurkaevu ja reovee puhasti ehitamine on võimalik tuleb esmalt taotleda asukohtade kooskõlastus Kiili Vallavalitsuselt ja peale kooskõlastuse saamist ehitusluba nende ehitamiseks.
- Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.

Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud puurkaevu ja reoveepuhasti ehitamise võimalikkuse väljaselgitamisega. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

14. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada maaparanduse, haljastuse ja vertikaalplaneerimise lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
15. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
16. Haljastus: säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi ehitusaladel, maapinda säilitatavate puude ümbruses ei ole võimalik tõsta rohkem kui 30 cm. Metsaala hoonestamisel hinnata kõrghaljastus ja säilitada väärtuslikud puud (soovitavalt puuderühmadena).
17. Projekti koostamisel vajadusel tuua välja raadatava metsa pindala.

Nõuded projektide koostamiseks

18. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile).
19. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maaapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel.
20. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Nõuded projektide esitamisele

21. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
22. 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 ehitist või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt