

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

10.11.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08623, millega soovitakse projekteerimistingimusi Kangru tee 31 (katastritunnus 30501:001:0672) katastriüksusele eluhoone ja 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 omavalitsuse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. See on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Erinevalt planeeringust on projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramisel 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.

PlanS § 125 lg 5 eesmärki silmas pidades on oluline, et nimetatud alal oleks ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused projekteerimistingimuste väljastamiseks juba välja kujunenud. Maa-ala suurust pole määratletud PlanS ega EhS. Selle suuruse määrajaks kohalik omavalitsus. PlanS eesmärk ei ole grammatiliselt reguleerida, et ainult neljast küljest majadega ümbritsetud kinnisasja puhul võiks seda erandit rakendada. Eesmärk oli lihtsustada PlanS nõuded olukorras, kus midagi ei ole planeerida, st maakasutus- ja ehitustingimused järgivad olemasolevaid väljakujunenud tingimusi. Teisisõnu on PlanS § 125 lg 5 alusel projekteerimistingimuste väljastamine kooskõlas

seaduse mõttega kui detailplaneeringu koostamine antud piirkonnas ei annaks lisaväärtust ning selle mõjud piirkonnale on väikesed (TrtHK 23.03.2021, 3-20-464).

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 Kangru tee 31 (katastritunnus 30501:001:0672) katastriüksusele eluhoone ja 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:

Maa-ala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kangru tee 31	12442.0 m²	30401:001:0672	elamumaa 100%

Tabel 1: Maa-ala maakasutus.

Olemasolev olukord ja piirkonna keskkond

Kangru tee 31 katastriüksus asub Kiili vallas, Kangru aleviku lõunaosas, ~5 km kaugusel Kiili alevist ja ~7 km kaugusel Tallinna linnast. Rajatud on kergliiklusteed, mis ühendavad Vaela küla Kangru aleviku ja Tallinna linna Nõmme linnaosaga. On hea bussühendus nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga. Lähimad teenuseid pakuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid, asuvad Kiili alevis. Lähipiirkonnas on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Lähimate olemasolevate eluhoonete arhitektuursed lahendused on mitmekesised. Valdav osa ehitistest on viilkatusega 1- ja 2-korruselised ühepereelamud, mille välisviimistluses on kasutatud nii puitu, kivi kui krohvi. Esindatud on ka maakivist hoone.

Kangru tee 31 katastriüksus piirneb idast juba hoonestatud Kangru tee 29 katastriüksusega (30501:001:0670).

EHR kood	Nimetus	Seisund	Esmane kasutuselevõtt	Ehitisealune pind	Korruseid
220681328	külmaveetorustik	Olemas	2017	300.0	
116024950	Saun	Olemas	1919	34.0	1
116024951	Küün	Olemas		184.0	1
116024949	Elamu abihoonega	Olemas	1919	318.0	2

Tabel 2: Kangru tee 29 hoonestus.

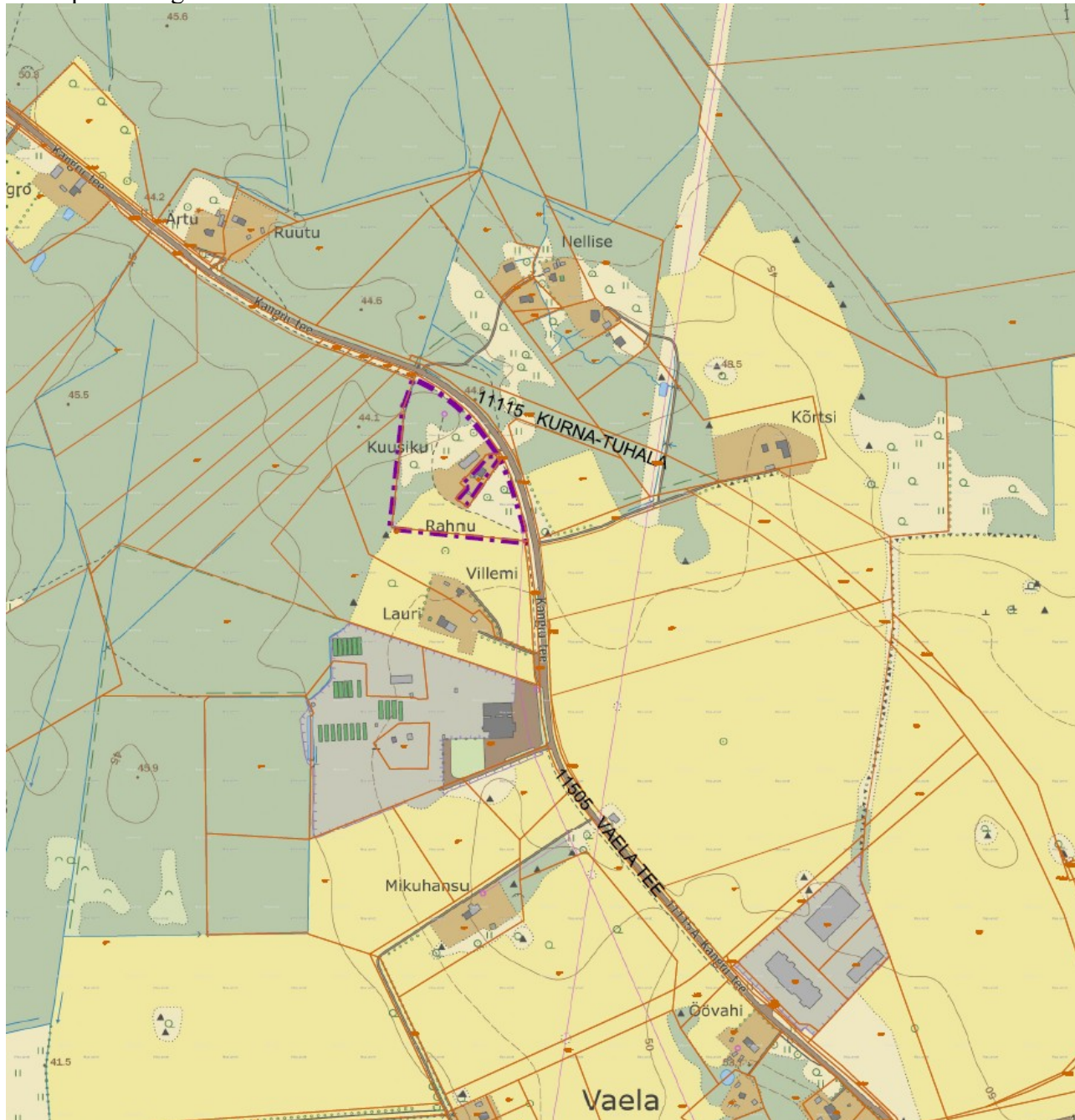
Kiili Vallavalitsus seisukohal, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Ligipääs

Avalikult kasutatava 11115 Kurna-Tuhala teelt (30401:001:0472) läbi riigimandis oleva Viimsi metskond 53 katastriüksuse (30401:001:1955) ja eraomandis oleva Tamme-Kangru tee T10 katastriüksuse (30501:001:0671).

Kuusiku (uue nimega Kustavi) kinnistu detailplaneering (DP0186)

Detailplaneeringu asukoht:



Joonis 1: Kuusiku (uue nimega Kustavi) kinnistu detailplaneeringu asukoht.

Elamute projekteerimise reeglid:

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkinnistute hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ning katusekalletega. Ühel krundil asuva põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima.

Arhitektuursed tingimused:

- Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu ja 1 kõrvalhoonet.
- Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena.
- Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9 m, kõrvalhoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5 m.
- Lubatud katusekalle on vahemikus 15°-25° v.a. krundil pos. 12, kus katusekalle on 25°-45°

Kasutatavad ehitusmaterjalid:

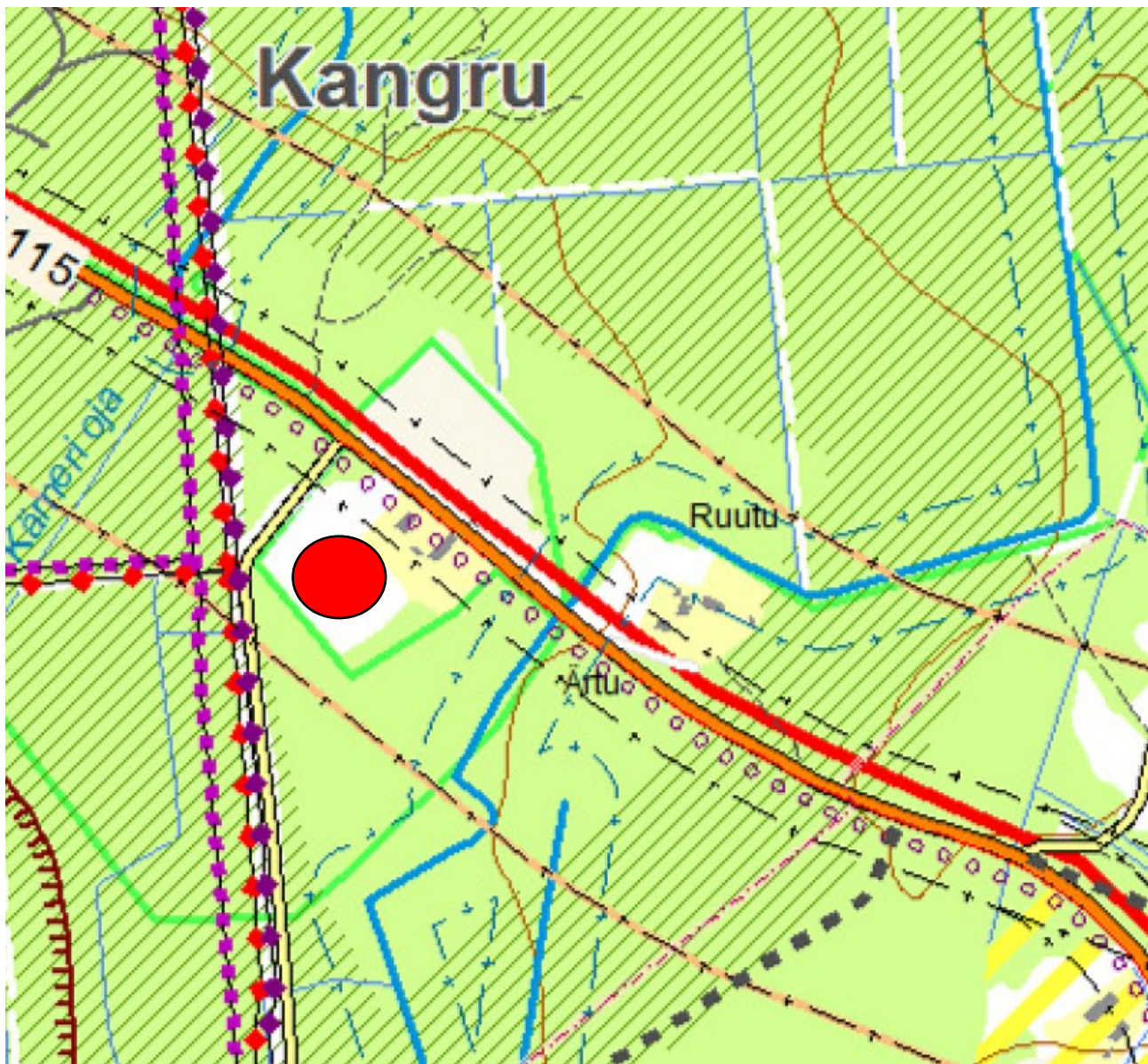
Välisviimistluses soovitav kasutada puitu, tellist, klaasi, mineraal- või polümeerkrohvi, loodus- ja tehiskivi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud. Palkmajade ehitamine on keelatud. Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate, katusekivi).

Aiad ja piirded

Kruntide vahelised piirdeaiaid kõrgusega 1,6 m ja tänavapoolsed piirdeaiaid maksimaalselt 1,4 m v.a krundil pos.11 maanteepoolne piirdeaed võivad olla 2 m. Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Ehitusprojekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate eskiislahendus.

Kehtiv Kiili valla üldplaneering

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



Joonis 2: Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt pole Kangru tee 31 katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Antud juhul on tegemist olemasoleva elamumaa katastriüksusega, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas. Samas ei täida ta üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala nõudeid (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 19):

- Kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- Suvila või aiandusühistu maa-ala;
- Ühepereelamute aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m (rohelise võrgustiku aladel 200 m);
- Eraldiseisev rida- või seksioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga
- Eraldiseisev üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- Kämpingu või motelli maa-ala;
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala;
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala;
- Väljaspool asulat asuva mõisa süda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;

- Väljaspool asulat paikneva lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Detailplaneeringut ei nõuta juhul kui (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 18):

- kavandatava tegevuse tulemusel ei teki kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.

Arvestades eeltoodut on võimalik katastriüksust vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala:

- stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) on uute hoonete ja olemasolevatele juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.
- stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m².
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet.

Kuigi katastriüksust saab vaadata, kui hajaasustuses asuvat maa-ala, ei täida ta kinnistu suurusele esitatud tingimust (minimaalseks krundi suuruseks on 20000 m²). Tulenevalt eelnevast peavad projekteerimistingimused järgima väikeelamumaale (EV) esitatud tingimusi (Kiili valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 21-22):

- Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

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 elamu ja 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. Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist või soovitakse kinnistut jagada on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Kangru tee 31 (katastritunnus 30501:001:0672) katastriüksusele eluhoone ja 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