



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine
detailplaneeringu olemasolul ehitusprojekti koostamiseks,
Andrese kinnistu detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja lõige 4 punkt 7 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 01.11.2018 esitatud taotlust nr 1811002/11205.

Kiili Vallavalitsuse esitati 01.11.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/11205, millega soovitakse täpsustada Andrese detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 1.

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

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks asukohaga Kiili vald, Kiili alev, Andrese tn, katastritunnus 30401:001:1662 ja Kiili vald, Kiili alev, Andrese tn T1, katastritunnus 30401:001:2173.
2. Käesoleva korralduse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt/

Aimur Liiva
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Tarko Tuisk
Vallasekretär

Lisa(d): Seletuskiri xx.12.2018 korralduse nr xx juurde

Ärakiri: kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Kiili alev, **Andrese tänav** katastritunnusega 30401:001:1662, pindalaga 1983m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.
2. Kiili vald, Kiili alev, **Andrese tänav T1** katastritunnusega 30401:001:2173, pindalaga 6053m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% transpordimaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

05.11.2018 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
-	-	-	-	-	-	-

09.08.2007 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 50 Andrese kinnistu detailplaneeringu. Andrese kinnistu detailplaneeringu koostas FIE arhitekt Andrus Kangur (töö nr 01-05).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 01.11.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/11205, millega soovitakse täpsustada Andrese detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse muuta Andrese kinnistu detailplaneeringus ette nähtud sõiduteede laiust. Lisaks soovitakse ka kergliiklustee ära jätmist. Taotlusele oli lisatud ka eskiis.

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.

Andrese kinnistu detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 09.08.2007 otsusega nr 50, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 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. 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 asukohta ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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 vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

14.11.2018 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Andrese kinnistu detailplaneeringus esitatud liikluslahendus pole põhjendatud.

Detailplaneeringus on teekate on planeeritud asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määratud 5,0m (koos teepeenardega 6,0m). Paralleelselt sõiduteega on planeeritud asfaltbetoonkattega jalakäigutee laiusega 1,2m. Tee on kavandatud tupikteena, mille lõpus on ümberpööramise ala raadiusega 8 m. Tee üleminekuks kraavist paigaldatakse kraavi truup $d=1,5m$ (ava suurus täpsustatakse tee projektis) sisse ja väljavoolu otsakutega, kindlustatud sängiga, pikikaldega min. 1%. Tee on planeeritud avalikuks kasutuseks.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Andrese detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse muuta Andrese kinnistu detailplaneeringus ette nähtud sõiduteede laiust. Taotlusele oli lisatud ka eskiis. Vastavalt taotlusele lisatud eskiisile on teekate on planeeritud asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määratud 3,6m (koos teepeenardega 4,0m). Lisaks soovitakse ka kergliiklustee ära jätmist.

Otsus väljastada projekteerimistingimused: teekate planeerida asfaltbetoon kattega ja katendi laiuseks on määrata 3,6m (koos teepeenardega 4,0m). Tupiktee puhul peab selle lõpus olema päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus. Ümberpööramise ala projekteerida vastavalt standardile EVS 843 „Linnatänavad”. Ümberpööramise koht planeerida enne kraavi ja võimalusega pikendada teed üle kraavi. Tee näha ette avalikuks kasutuseks.

Nimetatud tee laiuse 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 4 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (§ 27 lg 4 punkt 7);

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kirja või e-kirja teel info@kiilivald.ee 03.12.2018 kuni 16.12.2018. Projekteerimistingimuste eelnõuga sai tutvuda Kiili Vallavalitsuses (Nabala tee 2a, Kiili alev) ja Kiili valla veebilehel (www.kiilivald.ee).

Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Kiili Vallavolikogu 09.08.2007 otsust nr 50.

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. Arendaja ei pea välja ehitama 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 torustikud jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

8. Andrese tänava sõidutee: sõidutee asfaltkate projekteerida laiusena 3,6m teepeenardega kummalegi poole 0,2m. Sissesõiduteed kruntidele peavad olema vähemalt 2,5m laiused. Vajadusel näha ette pöörderaadiustel tugipeenra kindlustamine täringukiviga vms. Ristumiskohal tagada nähtavuskolmnurk.
9. Ümberpööramiskoht: Ümberpööramise koht planeerida enne kraavi ja võimalusega pikendada teed üle kraavi.

Keskkonnavalad 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 ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 14.11.2018