

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

23.09.2026 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/07814, millega soovitakse muuta Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringus (DP0314) pos. 1 (Viirpuu tn 1a, kt: 30501:001:0445) ja pos. 2 (Viirpuu tn 1, kt: 30501:001:0446) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja rajatise liiki. Täpsemalt soovitakse kinnise soojussüsteemi puuraukude rajamist.

Väljavõte taotlusest:

Projekteerimistingimustega taotleme POS 1 ja POS 2 kinnise soojussüsteemi puuraukude rajamist. Kavandatavate puuraukude sügavus on 100 m. Kehtiv DP lubab: Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme. Projekteeritud soojussüsteemi puuraukud avavad puurimise ajal Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogumi (10§2019).

Puuraukude projekteerimise õiguslik alus Puuraukude projekteerimisel on lähtutud järgmistest seadusandlikest aktidest:

- 1. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);*
- 2. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);*
- 3. Taristuministri 24.03.202 määrus nr 25: „Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord“ (RT I, 25.03.2026, 19).*

Suletud süsteemi soojuspuuraukud tampooneeritakse peale kollektorite paigaldamist ning põhjavee tarbimist neist ei toimu, seega ei avalda nad eeldatavalt negatiivset mõju piirkonna salv- ja puurkaevudele ega põhjaveele (tähele panna võib mõningast vee temperatuuri alanemist soojuspuuraukude vahetus lähikümbruses), maakasutusele ega ökosüsteemidele. Maasoojuspuuraukude rajamine ei mõjuta naaberkinnistute sihipärast kasutamist ega samalaadsete rajatiste planeerimist ja rajamist. Suletud süsteemiga soojuspuuraukudele veehaardepuurkaevude hooldus- ega sanitaarkaitseala moodustamise nõuded ei laiene. Rajatavate maasoojuspuuraukude konstruktsioon on valitud vastavalt eeldatavale geoloogilisele läbilõikele, arvestades hüdrogeoloogilisi tingimusi ning keskkonnanõudeid. Maasoojuspuuraukude puurimisel kasutatakse topeltpöördpeaga puurimistehnoloogiat, mis võimaldab üheaegselt puurimist ja ajutise manteltoru (casing) paigaldamist. Tehnoloogia sobib erinevatesse geoloogilistesse tingimustesse, tagades puurangu seinte stabiilsuse ning põhjaveekihtide isoleerimise.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohaliku omavalitsuse territooriumi puudutatav planeering, mis on koostatud eelkõige ehitusõiguse

andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

EhS § 27 lõige 4 punkt punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

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 muuta Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringus (DP0314) pos. 1 (Viirpuu tn 1a, kt: 30501:001:0445) ja pos. 2 (Viirpuu tn 1, kt: 30501:001:0446) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja rajatise liiki. Täpsemalt soovitakse kinnise soojussüsteemi puuraukude rajamist.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I.** EhS § 27 lõike 1 punkt 1 alusel saab kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Kiili alevis Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu (DP0314) kehtestamine toimus 15. aprill 2021 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 12, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

- II.** EhS § 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) planeeringus määratud tingimusi;
 - 4) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseseaduse kohaselt.

Selline detailplaneeringu muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega. Detailplaneeringu lahendus näeb ette, et elamumaa kruntidel pos. 3, 4 soojavarustuseks võib rajada soojuspuurauke. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette puuraukude rajamist pos. 1 ja 2 puhul. Detailplaneeringuga pole keelatud soojuspuuraukude rajamine.

- III.** EhS § 27 lg 3 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täpsustamiseks üldplaneeringut muutvas osas, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine. Detailplaneeringu lahendus näeb ette, et elamumaa kruntidel pos. 3, 4 soojavarustuseks võib rajada soojuspuurauke. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette puuraukude rajamist pos. 1 ja 2 puhul. Detailplaneeringuga pole keelatud soojuspuuraukude rajamine.

IV. EhS § 27 lõike 4 punkti 5 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja rajatise liiki.

Taotluste kohaselt soovitakse muuta Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringus (DP0314) pos. 1 (Viirpuu tn 1a, kt: 30501:001:0445) ja pos. 2 (Viirpuu tn 1, kt: 30501:001:0446) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja rajatise liiki. Täpsemalt soovitakse kinnise soojussüsteemi puuraukude rajamist.

Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu (DP0314) seletuskiri ptk 7.5.3. (lk 24):
Kiili Vallavalitsuse 18. september korraldusega nr 376 on väljastatud ehitusluba Kasteheina ja Ristikheina tänavate küttegaasi jaotusvõrgu torustikud püstitamiseks. Projekteeritud küttegaasi torustik ühendatakse Esmar Gaas OÜ-le kuuluva A-kategooria küttegaasi jaotusvõrgu PE100 Ø63×5.8mm tänavatorustikuga. Antud küttegaasi jaotusvõrgu torustik hakkab teenindama Viirpuu tn 1 maaüksusel rekonstrueeritavat korterelamut ning planeeritud uut korterelamut krundi pos.1

Lisaks on detailplaneeringu joonisele kantud perspektiivne gaasitrass vajadusel üksikelamute teenindamiseks küttegaasiga välja arvatud krunt pos. 5.

Kõik planeeritavad gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbed.

Gaasitorustike planeeringulahenduse koostamisel lähtuda Küttegaasi ohutuse seadusest ning vastavatest Eesti Vabariigis kehtivatest normatiividokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest. Gaasivarustuse tagamiseks tuleb sõlmida liitumisleping Esmar Gaas OÜ. Esmar Gaas OÜ on väljatanud tehnilised tingimused detailplaneeringule 20.05.2019.a.

Käesoleval hetkel pole nimetatud gaasi küttestorustikku välja ehitatud.

Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu (DP0314) seletuskiri ptk 7.3.6. (lk 24):
Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneele vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme. Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas I II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Viirpuu tn 3 maaüksusele on väljastatud Kiili Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 388 ehitusluba puuraugu rajamiseks ning ehtisregistris on registreeritud kinnise süsteemiga maasoojus puuraugud.

Elamumaa kruntidel pos.3, 4 soojavarustuseks võib rajada soojuspuurauke. Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2 m kaugusele, krundi piirist 5 m. Soojuspuuraukude vahe on min 10 m. Puuraugud on lubatud antud piirkonnas rajada 55 m sügavusega ja 200 m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku. Rajatavad soojuspuuraugud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- *Veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019).*
- *Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 01.10.2019.a.).*

- Keskkonnaministri määrus nr. 43 “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid.” (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatavad puuraugud (maakiite) ei tohi ulatuda ordoviitsiumi horisondist sügavamale, et rajatavad puuraugud ei põhjustaks ohtu põhjaveele. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Detailplaneeringuga on juba lubatud kinnise soojussüsteemi puuraukude rajamine. Lubada detailplaneeringus määratud tingimuste alusel soojuspuuraukude rajamine ka pos. 1 ja pos. 2 puhul.

- V. Detailplaneeringu täpsustamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise (KSH) ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus KSH eelhindangu läbiviimiseks.

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 ülevõtteid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Avatud menetlusel lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Otsus

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine on õigustatud.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Kangru alevikus Viirpui tn 1 ja 3 detailplaneeringu (DP0314) seletuskirja ptk 7.3.6. (lk 24) lausega: **Elamumaa kruntidel võib soojavarustuseks rajada soojuspuurauke.**

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, mis sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 5, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja rajatise liiki.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt