



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul,
Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja punkt 3 ning lõige 4 punkt 4 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel, arvestades 08.02.2021 esitatud taotlust nr 2111002/01717.

Kiili Vallavalitsuse esitati 08.02.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/01717, millega soovitakse täpsustada Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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:
 - 1.1. Kiili vald, Luige alevik, Oksa tn 12, katastritunnus 30401:001:2397.
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):

1. Seletuskiri xx.xx.2021 korralduse nr xx juurde
2. Projekteerimistingimused

Ärakiri: kaasatud vastavalt nimekirjale

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Luige alevik, Oksa tn 12, katastritunnus 30401:001:2397, pindalaga 1032m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

08.03.2021 seisuga ehitisregistri andmetel krundil hooned ja rajatised puuduvad.

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

17.04.2014 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 9 Luige alevikus Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringu (DP0258).

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 08.02.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/01717, millega soovitakse täpsustada Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse:

1. Oksa tn 12 (detailplaneeringus pos.2) puhul on lubada katusekalle 15° kuni 40°.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt, detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. EhS § 27 lg-st 1 järeldeb, et projekteerimistingimuste andmine pädeva asutuse kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. EhS eelnõu seletuskirja lk-l 51 selgitatakse EhS § 27 kohta, et: „Pädev asutus peab detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel esmalt kaaluma olemasoleva detailplaneeringu elluviimise võimalusi ning esmajärjekorras lähtuma seal toodud tingimustest. Kuna käesolev paragrahv võimaldab täpsustada detailplaneeringus sätestatud tingimusi, mis on läbinud pika ja kaalutletud menetluse, tuleb seal sätestatud nõuete muutmisesse suhtuda suure ettevaatlikkusega.“

EhS § 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.

Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 9, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Detailplaneering näeb ette, et Lubatud katusekalle on vahemikus 15° kuni 20°.

Projekteerimistingimustega soovitakse muuta Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringus ette nähtud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus ette nähtud Oksa tn 12 (detailplaneeringus pos.2) puhul lubatud katusekallet 15° kuni 40°-ni.

Luige alevik on kujunenud välja tiheasustusalaks põhiliselt Nõukogude Liidu ajal asutatud aianduskoperatiivide (aiandusühistute) territooriumitest. Pidevalt on kinnistute endised ja uued omanikud hakanud hooajaliselt kasutusel olnud suvilaid ümber ehitama aastaringselt kasutatavateks elamuteks. Piirkond on rohke kõrghaljastusega väikeelamute ala – aedlinn, kus paiknevad vaheldumisi vanemad elamud ja hilisemas minevikus rajatud uued või rekonstrueeritud elamud.

Oksa tn 12 krunt asub Luige aleviku elamuala äärealal, kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuurselt suhteliselt sarnase ilmega. Lääne poolt piirneb krunt metsaga, kus mets läheb üle Männiku rabaks. Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on lõunanaabrusse ette nähtud üldkasutatavate hoonete maa.

Piirkonna elamukrundid on hoonestatud põhiliselt traditsioonilise arhitektuuriga elamutega ja abihoonetega. Domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb 30-45 kraadi vahele. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja kuni kaks abihoonet. Piirkonnas ühtset ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kuivõrd väljakujunenud keskkond ja hoonestuslaad Oksa tn 12 krundiga piirnevas asukohas on omane aiandusühistu alale (väikeelamute alale) ja siis ei muuda taotletav muudatus väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ning ei ole seetõttu Detailplaneeringu planeeringulahenduse oluline muutus EhS § 27 lg 3 mõttes.

Kuna naaberkruntide hooned on traditsioonilise arhitektuuriga siis planeeritavad hooned peavad sammuti olema traditsioonilise aedlinliku arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobitama lähipiirkonna üldise ilmega ilmega. Uued hooned on siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku ja korrastatud miljöö.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse planeeringus ette nähtud katusekalde vahemikku. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik 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.

Lubatud katusekalde vahemiku muutmisega 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.

Otsus muuta detailplaneeringut: Männi tn 12 ja 12a detailplaneeringus muuta Oksa tn 12 (detailplaneeringus pos.2) ette nähtud lubatud katusekallet 15° kuni 40°-ni.

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.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 12.03.2021

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Vana-Reinu kinnistu detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Ehitusõigus:

1. Ehitusõigus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

2. Pos.2 puhul on lubatud katusekalle 15° kuni 40°.

Keskkonnavalasid ja tehnovarustuse nõuded:

3. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Nõuded projektide koostamiseks:

4. 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.
5. 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, 12.03.2021