



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul, Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II 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 20.04.2021 esitatud taotlust nr 2111002/08587.

Kiili Vallavalitsuse esitati 20.04.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/08587, millega soovitakse täpsustada Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II 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, Vaela küla, Pikavälja tn 14, katastritunnus 30401:001:2718.
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, Vaela küla, Pikavälja tn 14, katastritunnus 30401:001:2718, pindalaga 2015m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

19.05.2021 seisuga ehitisregistri andmetel krundil hooned ja rajatised puuduvad.

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

26.06.2008 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 53 Vaela külas Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu (DP0146).

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsuse esitati 20.04.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/08587, millega soovitakse täpsustada Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse:

1. Pikavälja tn 14 (detailplaneeringus pos.64) puhul lubada katusekalle 11° kuni 25°.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus

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.

Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 53, 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 25°.

Projekteerimistingimustega soovitakse muuta Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus ette nähtud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus ette nähtud Pikavälja tn 14 (detailplaneeringus pos.64) puhul lubatud katusekallet 11° kuni 25°-ni.

Vaela küla on kujunenud välja tiheasustusalaks põhiliselt selle aastatuhandel ellu viidud detailplaneeringutest. Piirkond on vähese kõrghaljastusega väikeelamute ala – uuselamurajoon, kus paiknevad vaheldumisi vanemad elamud (2000 algusaastatel) ja hilisemas minevikus rajatud uued üksikelamud.

Pikavälja tn 14 krunt asub Vaela küla uuselamuala keskel, kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuuriselt suhteliselt sarnase ilmega. Ida poolt piirneb krunt põllumaaga.

Piirkonna elamukrundid on hoonestatud põhiliselt traditsioonilise arhitektuuriga elamutega ja abihoonetega. Domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb 20-45 kraadi vahele. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja üks abihoon. Piirkonnas ühtset ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kuivõrd väljakujunenud keskkond ja hoonestuslaad Pikavälja tn 14 krundiga piirnevas asukohas on omane uuselamurajooni 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.

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: Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus muuta Pikavälja tn 14 (detailplaneeringus pos.64) ette nähtud lubatud katusekallet 11° kuni 25°-ni. Tänavapoolne katusekalle peab olema vähemalt 15°.

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.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt

Projekteerimistingimuste sisu:

Kiili Vallavalitsuse korraldusega täpsustatakse Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Ehitusõigus:

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

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

2. Pos.64 puhul on lubatud kahepoolne katusekalle 11° kuni 25° . Tänavapoolne katusekalle peab olema vähemalt 15° .

Keskkonnavalitsuse 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 tehnoõrkude, 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