

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2025 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

07.04.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10341 millega soovitakse muuta Kiili alevis Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus (DP0167) piirdeaedadele esitatud nõudeid. Täpsemalt soovitakse lubada piirdeaia ehitust ridaelamute kruntidele (pos 3 ja 4) vastavalt kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga.

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.

§ 24 lõige 4 punkt 4 sätestab, et projekteerimistingimustega muudetakse või täiendatakse asjakohasel juhul hoone või olulise avaliku huviga rajatise detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid. Ehituslikud, kujunduslikud ja arhitektuursed nõuded peavad põhinema olemasolevatel tingimustel detail- või üldplaneeringus. Täiendavalt ei saa lisada täiesti uusi, varem mainimata nõudeid.

Projekteerimistingimuste andmise põhjendatus

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 muuta Kiili alevis Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus (DP0167) piirdeaedadele esitatud nõudeid. Täpsemalt soovitakse lubada piirdeaia ehitust ridaelamute kruntidele (pos 3 ja 4) vastavalt kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I. 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.

Kiili alevis Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 51, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

- II.** EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2511002/10341 soovitakse muuta Kiili alevis Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringus (DP0167) piirdeaedadele esitatud nõudeid. Täpsemalt soovitakse lubada piirdeaia ehitust ridaelamute kruntidele (pos 3 ja 4) vastavalt kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga:

Detailplaneeringu seletuskirjas lk 7 punktis 5.2 (Arhitektuurinõuded ehitistele) on kirjeldatud nõuded piirdeaedadele:

Üksikelamu kruntide piirete lubatud kõrguseks nähakse ette kuni 1,2 m. Piirdeks kasutada ažuurset puitaeda või piirdega paralleelselt erinevaid hekke. Keelatud on tihedad plankaiad. Korterelamu ja ridaelamu kruntide ümber piiret ette ei nähta – ala jäetakse avatuks. Ehitusprojekti eskiislahendus ja selle koosseisus esitatav piirete eskiislahendus kooskõlastada vallaarhitektiga.

Projekteerimistingimustega soovitakse lubada piirdeaia ehitust ridaelamute kruntidele (pos 3 ja 4) vastavalt kehtiva Kiili valla üldplaneeringu nõuetega.

Detailplaneeringu täpsustus (2025.a.):

Üksikelamu kruntide piirete lubatud kõrguseks nähakse ette kuni 1,6 m. Piirdeks kasutada ažuurset puitaeda või piirdega paralleelselt erinevaid hekke. Keelatud on tihedad plankaiad. Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile kuid mitte lähemale kui 2 m teekatteservast) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile). Korterelamu kruntide ümber piiret ette ei nähta – ala jäetakse avatuks. Ehitusprojekti eskiislahendus ja selle koosseisus esitatav piirete eskiislahendus kooskõlastada vallaarhitektiga.

- III.** Kiili valla kehtiva üldplaneeringu tingimused.

Kiili valla üldplaneeringus esitatud piirdeaedade nõuded on esitatud lk 14:

Piirdeaedu võib rajada kas:

- mööda katastriüksuse piire;
- vastavalt detailplaneeringus määratule
- või suure maaüksuse korral (krunt väljaspool kompaktse hoonestusega ala) vahetult hoonestusega ala ümber.

Piirdeaedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala), krundi pindala ning kinni pidama ehitustraditsioonidest. Teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

- IV.** § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

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.

- V. Detailplaneeringu täpsustamisega 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus 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 üleliigseid kulusi 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 ei ole vastuolus ehitusseadustikuga, planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga, kuna soovitud detailplaneeringu täpsustus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Kiili alevis Allika II ja Allikametsa kinnistute detailplaneeringu (DP0167) seletuskirjas punkti 5.2 (lk 7) piirdeaedadele esitatud nõudeid vastavalt käesoleva korraldusele lisale nr 2.

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, mis sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, mis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt