

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

11.03.2026 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02311, millega soovitakse muuta Vaela külas Arise kinnistu detailplaneeringus (DP0200) pos. 1 (Arise tee 1, kt: 30401:001:2870) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta piirdeaia asukohta Opmani tee servas.

Väljavõtte taotlusest:

Detailplaneeringus DP0200 on ette nähtud, et Arise 1 piirdeaed tuleb kinnistu piirile, välja arvatud kinnistu põhjapoolses osas, kus see peab jääma piirist 6 m sissepoole. Palume projekteerimistingimusi, mis võimaldaks aia planeerida kinnistu piirile ka kinnistu põhjapoolses osas, Opmani tee T9 ääres. Muudatus ei halvenda liiklusohutust ega nähtavustingimusi.

Kehtivas detailplaneeringus olnud tee asukohta muudeti projekteerimistingimustega (Kiili Vallavalitsuse 06.08.2019 korralduse nr 293).

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 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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 Vaela külas Arise kinnistu detailplaneeringus (DP0200) pos. 1 (Arise tee 1, kt: 30401:001:2870) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta piirdeaia asukohta Opmani tee servas.

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.

Vaela külas Arise kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus 15. september 2011 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 68, 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) üldplaneeringus määratud tingimusi.

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.

- III. 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 2611002/02311, millega soovitakse muuta Vaela külas Arise kinnistu detailplaneeringus (DP0200) pos. 1 (Arise tee 1, kt: 30401:001:2870) määratud piirdeaia asukohta Opmani tee servas. Detailplaneeringuga on määratud piirdeaia asukohaks Arise tee kinnistu servast 6 m kaugusele. Uus lahendus võimaldab piirdeaeda rajada ka kinnistu piirile.

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

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

- V. Detailplaneeringu täpsustamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise (KSH) 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus KSH eelhinnangu 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 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 Vaela külas Arise kinnistu detailplaneeringus (DP0200) pos. 1 (Arise tee 1, kt: 30401:001:2870) määratud piirdeaia asukohta Opmani tee servas. Uus lahendus võimaldab piirdeaeda rajada ka kinnistu piirile.

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.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt