

Seletuskiri

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress**

Nabala küla, Pääsukese tee 9a, katastritunnusega 30501:001:0454, pindalaga 6686 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa sihtotstarbega 100%.

**Alusdokumendid**

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

**Taotluse andmed**

10.07.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/08484, millega soovitakse projekteerimistingimusi Pääsukese tee 9a (katastritunnus 30501:001:0454) kinnistule elamu ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

**Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus**

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lg 1 kohaselt, on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise (edaspidi käesolevas peatükis oluline rajatis) ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS eelnõu seletuskirjas selgitatakse EhS § 26 kohta, et: „Seega on projekteerimistingimuste taotlemise esimene probleem, millal on võimalik väita, et detailplaneeringut ei ole vaja. Kui tõlgendada sätet koosmõjus kehtiva planeerimiseseadusega (PlanS-ga), siis võib järeldada, et projekteerimistingimused on nõutavad igasuguse ehitustegevuse jaoks, mis on väljaspool linnu, aleveid, alevikke ja kompaktse asustusega külasid. Seega jäävad järele hajaasustused olevad alad. Kuna kehtiva EhSi § 19 lg 1 p 2 ei täpsusta, millistele ehitistele projekteerimistingimusi taotlema peab, siis jõuab koosmõjus kehtiva PlanSi tõlgendamisega sinnani, et projekteerimistingimusi on vaja igasuguste ehitiste püstitamiseks ja laiendamiseks. Seadus ei piira ehitise suuruse või ohtlikkuse kaudu projekteerimistingimuste kohustuslikkust. Kuna tegu on segase ja planeerimisõigusega ühitamata sättega, on käesoleva eelnõu eesmärk luua selged alused projekteerimistingimuste taotlemiseks ning piirata nende taotlemise kohustuslikkust.“

PlanS sätestab detailplaneeringu koostamise kohustuse § 125 lõikes 1 ja lõikes 2. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud võimalus, et teatud tingimuste olemasolul võib nimetatud paragrahvi lõikes 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest loobuda, andes välja projekteerimistingimused. Erandit saab kasutada vaid juhul, kui ehitustegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalituse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. See on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Erinevalt planeeringust on projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramisel piiriks üldplaneeringus sätestatud ehituslikud tingimused ja projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud ala ümbruskonnas väljakujunenud keskkonnatingimused. Nii saab projekteerimistingimusi kasutada eelkõige nn ühe krundi planeeringute asemel aladel, kus on kõik ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused juba varem välja kujunenud.

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 projekteerimistingimusi Pääsukese tee 9a (katastritunnus 30501:001:0454) kinnistule elamu ja abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

- I.** PlanS § 125 lõike 5 alusel võib kohaliku omavalituse üksus lubada püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
  - üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- II.** Maakatastri seaduse § 18 lg 1 p 3 kohaselt võimalik ehitist teenindavale katastriüksusele määrata kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel.
- III.** Riigikohtu lahend nr 3-3-1-87-13 (p 12), mille kohaselt: kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2).
- IV.** Kiili valla kehtiva üldplaneeringu tingimused ja koostatava üldplaneeringu tingimused.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

### **Kehtiv Kiili valla üldplaneering**

Ehitustegevus maatulundusmaale on reguleeritud Kiili valla üldplaneeringus peatükis 2.1.1.1. (lk 13).

Ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kohaliku omavalitsuse volikogu ehitise kasutamise otstarbe alusel. Ehituskrundi suuruse määrab isik, kes soovib hakata ehitama. Maatulundusmaale ehitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal moodustatakse ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi iseseisev, ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille suurus ja sihtotstarbe määratakse detailplaneeringu alusel.



Joonis 1: Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringust

Antud juhul on tegemist olemasoleva maatulundusmaa kinnistuga.

Kuigi antud juhul on tegemist kinnistuga, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas ei täida ta üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala nõudeid (lk 19):

- Kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- Suvila või aiandusühistu maa-ala;
- Ühepereelamute aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m (rohelise võrgustiku aladel 200 m);
- Eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga
- Eraldiseisev üle 1000 m<sup>2</sup> ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- Kämpingu või motelli maa-ala;
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala;
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala;
- Väljaspool asulat asuva mõisa süda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
- Väljaspool asulat paikneva lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinjaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule detailplaneeringut ei nõuta juhul kui (lk 18):

- kavandatava tegevuse tulemusel ei teki kompakitse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.

Arvestades eeltoodut saab väita, et olemasolevat kinnistut saab vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala ning vastavalt sellele rakendada stabiilse asundusega aladele esitatud nõuded:

- stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) on uute hoonete ja olemasolevatele juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.
- stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m<sup>2</sup> või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m<sup>2</sup>.
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet.

Kuigi olemasolevat kinnistut saab vaadata, kui stabiilse asundusega aladel (hajaasustus) asuvat maa-ala ning vastavalt sellele rakendada stabiilse asundusega aladele esitatud nõuded ei täida ta kinnistu suurusele esitatud tingimust (stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m<sup>2</sup>). Seega tuleb antud juhul järgida detailplaneeringu kohustusega esitatud ehitustingimusi (lk 21-22):

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>.
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoonet.
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.

Arvestades, eeltoodut saab väita, et kinnistule üksikelamu ja abihoonet püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud esitatud tingimustega.

### **Maakatastriseadus**

Maakatastri seaduse § 18 lg 1 p 3 kohaselt võimalik ehitist teenindavale katastriüksusele määrata kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Maa-amet seisukohal, et 1. juulist 2018 jõustunud maakatastriseaduse kohaselt ei ole enam vaja elamu ehitamisel maatulundusmaale muuta maa sihtotstarvet ehk moodustada elamumaa krunti, vaid omavalitsusel on õigus ise otsustada, kas ta lubab ehitada elamut maatulundusmaale või mitte.

Arvestades, eeltoodut saab väita, et kinnistule projekteerimistingimuste väljastamine üksikelamu ja abihoonet projekteerimiseks ei ole vastuolus kehtiva seadusandlusega.

### **Riigikohtu lahend nr 3-3-1-87-13 (p 12)**

Riigikohtu lahend nr 3-3-1-87-13 (p 12), mille kohaselt: kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2).

Kiili vallaarhitekt on 13.05.2022 e-kirjas märkinud, et kõnealusele kinnistule on võimalik väljastada projekteerimistingimused ühe elamu ehitamiseks, mistõttu oleks antud juhul detailplaneeringu koostamine vajalik ennekõike üldplaneeringust tulenevatel formaalsetel ning mitte sisulistel põhjustel. Seega on kohalikul omavalitsusel vastuoluline nõuda kodanikult

detailplaneeringu koostamist olukorras, kus kohalik omavalitsus on ise uues kavandatavas üldplaneeringus sellest kohustuse imperatiivsest nõudmisest loobunud ning oleks väga võimalik, et uus üldplaneering kehtestaks sisuliselt samal ajal kui valmiks kõnealune detailplaneering. Antud juhul ei ole väheoluline arvestada ka kodanikule detailplaneeringu koostamisega kaasnevat aja ning raha kulu, seda enam, et kinnistule ei soovitata arendada elamukrunte või kavandada muud suuremahulist projekti, vaid soovitakse üksnes oma tarbeks ehitada ühele perele tavapäraselt ja piirkonda arhitektuuriliselt sobivat elamut.

HMS § 4 lg 2 kohaselt on avalik haldus kohustatud kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Seejuures ei ole kaalutusõiguse teostamine mitte üksnes avaliku halduse õigus, vaid ka kohustus. Riigikohtu lahend kohustab kõnealuses olukorras kohalikku omavalitsust arvesse võtma mitte üksnes kehtivat üldplaneeringut, vaid ka teisi, sh kõrgemalseisvaid õigusakte, kavandatavat üldplaneeringut ning muid asjakohaseid asjaolusid.

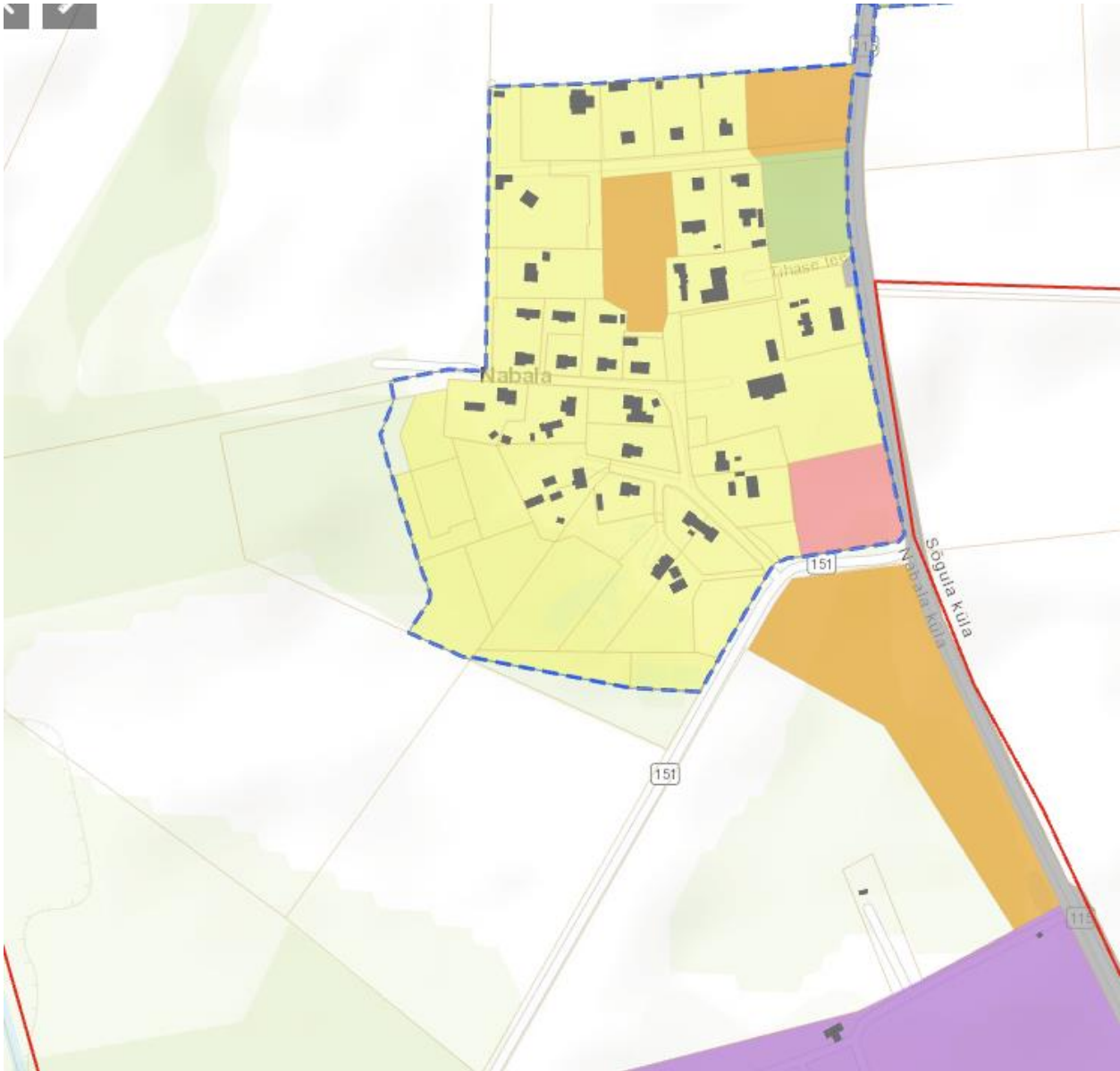
### **Uus koostatav Kiili valla üldplaneering**

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide ootusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik kogu Kiili valla territooriumil va allpool esitatud juhtudel. Täiendavalt kehtivad planeerimisseaduses toodud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud. Detailplaneeringu koostamise kohustus kogu Kiili vallas on vajalik, kuna vallas on väljakujunenud ja tihedalt lähestikku paiknev ehitatud keskkond ning suur avalik huvi piirkondade arengu vastu, mis eeldab ruumilise terviklahenduse arvestamist laiemalt kui vaid ühel kinnistul ning laiapärgelisemat kogukonna kaasamist.

Detailplaneeringu koostamise kohustus ei ole vajalik järgmistel juhtudel:

- Hajaasustuses ühe eluhoone ja selle juurde kuuluvate abihoonete kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi.
- Alevist ja alevikest väljapool asuval tiheasustusalal olemasolevale maaüksusele eluhoone ja abihoone kavandamine järgides üldplaneeringuga etteantud tingimusi kui ei muudeta katastripiire ega sihtotstarvet.
- Üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmise maa-alal nii haja- kui tiheasustuses ning juhul kui tegevusega ei kaasne olulist ruumilist mõju väljapool kavandatavat maaüksust. Kohustuslik on viia läbi avatud menetlusega projekteerimistingimused.
- Planeerimist reguleerivates õigusaktides toodud juhtudel.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm olulise asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena nõuda detailplaneeringu koostamise kohustust ka muul juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.



Joonis 2: Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust

Võttes aluseks uue koostatava Kiili valla üldplaneeringus esitatud tingimused, pole käesoleval juhul detailplaneeringu koostamine kohustuslik ega vajalik ning on võimalik väljastada projekteerimistingimused hajaasustuse tingimustel.

### **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.

Käesoleval juhul on projekteerimistingimuste kaudu ehitusõiguse andmine isiku suhtes kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Üksikelamu ja selle juurde kuuluva abihoone ehitamisega 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.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et uute hoonete püstitamine ei ole planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Edaspidisel kindistumise jagamisel tuleb koostada detailplaneering. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt