

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Vaela küla, Peetri tee 4, katastritunnus 30401:001:2888, pindalaga 6734 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

19.05.2021 seisuga ehtisregistri andmetel asub krundil 1 ridaelamu (120870867) ja 2 rajatist (220605400 ja 220605397).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

27.12.2017 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 456 Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu (DP0300).

Taotluse andmed

Kiili Vallavalitsusele esitati 13.08.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/10935, millega soovitakse täpsustada Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Taotlusega soovitakse täpsustada piirdeaia asukohta.

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 järel, 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-1 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 2 alusel saab kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

27.12.2017 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 456 Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu (DP0300). Detailplaneeringuga määrati servituudivajadusega ala 5 m, rajatavale kergliiklusteele avalikuks kasutuseks, mis ühendab olemasolevat 11115 Kurna–Tuhala tee äärde jäävat kergliiklusteed rajatava Peetri tee äärses kõnniteega. Ala ei tohi piirata piirdeaiaga ja piirdeaiatäpne asukoht on näidatud põhijoonisel.

28.02.2018 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 60 Vaela külas Sonni kinnistu detailplaneeringu (DP0197). Detailplaneeringus on kahe krundi sihtotstarve ette nähtud ärimaa (pos. 5-6), kuhu on kavandatud piirkonna elanikele erinevaid teenuseid pakkuvad ettevõtted. Planeeritava alale jääb bussipeatus, mille juurest nähakse ette jalgtee, üle haljasala kuni ärimaa sihtotstarbega krundi jalgteedeni, kust pääseb planeeritud Peetri tee kergliiklusteeni.

Seega on tagatud Sonni kinnistu detailplaneeringuga ligipääs Peetri teelt kergliiklusteeni ning puudub vajadus täiendavale ligipääsule läbi Peetri tee 4 kinnistu.

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 määratakse servituudivajadusega ala 5 m, rajatavale kergliiklusteele avalikuks kasutuseks, mis ühendab olemasolevat 11115 Kurna–Tuhala tee äärde jäävat kergliiklusteed rajatava Peetri tee äärse kõnniteega. Ala ei tohi piirata piirdeaia ja piirdeaia täpne asukoht on näidatud põhijoonisel.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Taotlusega soovitakse täpsustada piirdeaia asukohta.

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.

Peetri tee 4 krunt asub Vaela küla uuselamuala keskel, kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuurselt suhteliselt sarnase ilmega. Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelamud, kuid on ka ridaelamud, tootmishooned ja lähedusse jääb külakoda-koostöökeskus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Tootmishooned on plekk-, betoon- või silikaattellisehitised, viilkatustega ühe- või kahekorruselised. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid. Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib krohv ja laudis, on veel kasutatud silikaattellist ja looduslikku kivi. Katusekatte materjaliks on plekk-kate, kuid on säilinud ka eterniit. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis. Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Läänes on planeeritava ala piiriks 11115 Kurna–Tuhala tee. Riigi põhimaantee Tallinna ringtee jääb 800 m kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneering kehtestati 27.12.2017. Detailplaneeringuga määrati servituudivajadusega ala 5 m, rajatavale kergliiklusteele avalikuks kasutuseks, mis ühendab olemasolevat 11115 Kurna–Tuhala tee äärde jäävat kergliiklusteed rajatava Peetri tee äärse kõnniteega. Ala ei tohi piirata piirdeaia ja piirdeaia täpne asukoht on näidatud põhijoonisel. Aasta 2018 veebruari kuus kehtestas Kiili Vallavalitsus Vaela külas Sonni kinnistu detailplaneeringu. Detailplaneeringus on kahe krundi sihtotstarve ette nähtud ärimaa (pos. 5-6), kuhu on kavandatud piirkonna elanikele erinevaid teenuseid pakkuvad ettevõtted. Planeeritavale alale jääb bussipeatus, mille juurest nähakse ette jalgte, üle haljasala kuni ärimaa sihtotstarbega krundi jalgteedeni, kust pääseb planeeritud Peetri tee kergliiklusteeni.

Seega on tagatud Sonni kinnistu detailplaneeringuga ligipääs Peetri teelt kergliiklusteeni ning puudub vajadus täiendavale ligipääsule läbi Peetri tee 4 kinnistu ning ei ole seetõttu detailplaneeringu planeeringulahenduse oluline muutus EhS § 27 lg 3 mõttes.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse planeeringus ette nähtud piirdeaia asukohta. Võttes aluseks eelneva ei ole selline detailplaneeringu muutmine 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.

Piirdeaia asukoha 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

Otsus täpsustada detailplaneeringut: Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringus muuta Peetri tee 4 (detailplaneeringus pos.1) ette nähtud piirdeaia asukohta vastavalt korralduse lisas nr 3.

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