

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**

24.07.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13478 millega soovitakse muuta Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneeringus (DP0032) pos. 14 (Kalju tee 3, kt: 30401:001:0919) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

Väljavõte taotlusest:

*Kinnistu omanikul on soov rajada garaaž-abihoone pindalaga kuni 60 m<sup>2</sup> kinnistu piirile lähemale kui 5 m. Olemasolev elamu paikneb kinnistu piirist 2 m kaugusel, soov on elamu põhjapoolne veranda osa lammutada, tagades nii ligipääsu planeeritavale hoonetele ning rajada kinnistu põhjapoolsesse nurka garaaž-abihoone, mis paikneks kinnistu põhjapoolsest servast 2 m kaugusel. Lisaks kuulub lammutamisele ehitusalas paiknev olemasolev kuur, mille osas ehitusregistri sissekanne puudub.*

*Taotlusele lisatud asendiplaani eskiis koos planeeritava abihoone lisanduva ehituslaga. Käesoleva eskiisi ja projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk on täpsustada ehitusala kinnistu põhjapoolses servas, lubades abihoone rajamist kinnistu piirist 2 m kaugusele eeldusel, et rajatakse hoonetele tuletõkkesein.*

*Olemasolev kasutusluba omav eluhoone paikneb juba kinnistu piirist 2 m kaugusel. Leevendava meetmena on planeeritud eluhoone veranda osa lammutada rajada garaaž-abihoone põhjapoolne sein tuletõkkeseina või -müürina, millest tulenevalt ei teki naaberkinnistu omanikul hoonestusala osas täiendavaid kitsendusi või piiranguid.*

### **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 § 24 lõige 4 punkt punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

### **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 Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneeringus (DP0032) pos. 14 (Kalju tee 3, kt: 30401:001:0919) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendamist ~5%.

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.

Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 13.08.2002 otsusega nr 37, 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. Abihoone või elamu juurdeehitus ei tohi seada kitsendusi naaberkinnistule, naaberkinnistule peab olema võimalik projekteerida ja ehitada hooneid kuni 4 m katastriüksuse piirist ilma täiendavate tingimusteta (tuletõkkemüür, tuletõkkeaknad jne).

- III.** EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Vastavalt esitatud taotlusele 2511002/13478, millega soovitakse muuta Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneeringus (DP0032) pos. 14 (Kalju tee 3, kt: 30401:001:0919) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Hoonestusala soovitakse suurendada ~5%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 1325 m<sup>2</sup>. Taotletav suurus on 1391 m<sup>2</sup>. Vahe on 1391-1325=66 m<sup>2</sup> (~5%).

- 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. 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 KSH 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 on õigustatud.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneeringus (DP0032) pos. 14 (Kalju tee 3, kt: 30401:001:0919) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendatakse ~5%. Abihoone või elamu juurdeehitus ei tohi seada kitsendusi naaberkinnistule, naaberkinnistule peab olema võimalik projekteerida ja ehitada hooneid kuni 4 m katastriüksuse piirist ilma täiendavate tingimusteta (tuletõkkemüür, tuletõkkeaknad jne).

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 2, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt