

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

14.08.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13833, millega soovitakse muuta Kiili alevis Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringus (DP0201) pos. 17 (Tormi tn 12, kt: 30501:001:0362) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

Väljavõte taotlusest:

Soov rajada autovarjualune ja panipaik kinnistu Tormi tänava küljele, mis eeldab kehtiva hoonestusala muutmist. Selle asukoha valikul on mitu sisulist ja praktilist põhjust.

Maja ees juba olemasolev parkimisala, mida saaks kergesti pisut pikendada, et mahutada sinna autode varjualune. See lahendus võimaldab vältida vajadust pikendada sõiduteed maja kõrvale või taha, mis oleks keerukam, vähem ruumi- ja loodussäästlikum. Et varjualuse alla oleks võimalik mugavamalt autodega manööverdada, on vajalik, et see oleks paigutatud maksimaalselt 4 meetri kaugusele tänavapoolsest küljest.

Teiseks loob autode varjualuse asukoht maja ees võimaluse ehitada ka panipaik kohe selle kõrvale ühise kompleksina samale kivisillutisele. Et panipaiga uksele püsiks funktsionaalne ning mugav ligipääs, (elumaja sein ning varjualuse post ei jääks liialt ette, kui näiteks lapse vankriga manööverdada panipaiga elumaja poolse ukse suunas) oleks meil vaja, et autode varikatus oleks maksimaalselt 8.6 m kaugusel Tormi 14 naabri piirist.

Panipaiga paiknemine autode, maja välisukse ning värava lähedal on oluliselt otstarbekam igapäevaseks kasutuseks – näiteks jalgrataste, lapse vankri või muude hoovitarvikute hoidmiseks. Hoolikalt planeeritud ja heade proportsioonidega panipaik ning varjualune aitavad parandada kogu rajooni välimust. Asjade korras hoidmine, nende varjamine ilmastiku eest ning korralik ehitist annavad kogu rajoonile korrastatud ja läbimõeldud ilme. Selge ja korrastatud hooviala suurendab ohutust – näiteks ei jää tööriistad, jalgrattad või muud esemed niisama hoovi vedelema, kus need võivad takistada liikumist või kahjustuda.

Kokkuvõttes võimaldab planeeritud asukoht hoida kompaktselt hoovilahendust, arvestades nii olemasolevat infrastruktuuri, loogilist hooviväljanägemist kui ka igapäevast kasutusmugavust.

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 kohalikku omavalitsuse territooriumi puudutatav planeering, mis on koostatud eeldatava 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 Kiili alevis Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringus (DP0201) pos. 17 (Tormi tn 12, kt: 30501:001:0362) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendamist ~2,4%.

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 Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 20.06.2011 korraldusega nr 54, 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 5 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 2511002/13833, millega soovitakse muuta Kiili alevis Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringus (DP0201) pos. 17 (Tormi tn 12, kt: 30501:001:0362) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Hoonestusala soovitakse suurendada ~2,4%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 1396 m². Taotletav suurus on 1430 m². Vahe on 1430-1396=34 m² (~2,4%).

- 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 Kiili alevis Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringus (DP0201) pos. 17 (Tormi tn 12, kt: 30501:001:0362) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendatakse ~2,4%.

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