



KIILI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiili

EELNÕU

Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul,
Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringu täpsustamine

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja 2 ning lõige 4 punkt 2 ja Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsuse nr 26 “Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine” alusel, arvestades 28.02.2024 esitatud taotlust nr 2411002/01762.

28.02.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01762 millega soovitakse muuta Kangru alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Tohvri tn 3, kt: 30401:001:1591) ja pos. 4 (Tohvri tn 4, kt: 30401:001:1592) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 1. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks asukohaga:
 - 1.1. Kiili vald, Kangru alevik, Tohvri tn 3, katastritunnusega 30401:001:1591;
 - 1.2. Kiili vald, Kangru alevik, Tohvri tn 4, katastritunnusega 30401:001:1592.
2. Käesoleva korralduse peale on õigus esitada halduskohtule kaebus halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt/

Aimur Liiva
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Tarko Tuisk
Vallasekretär

Lisa(d):

1. Seletuskiri xx.xx.2024 korralduse nr xx juurde

2. Asendiplaan

Ärakiri: ehitus- ja planeerimisosakond

Seletuskiri

Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2024 korralduse nr xx juurde

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Kangru alevik, Tohvri tn 3, katastritunnusega 30401:001:1591, pindalaga 2801 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Kiili vald, Kangru alevik, Tohvri tn 4, katastritunnusega 30401:001:1592, pindalaga 1884 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Alusdokumendid

05.01.2024 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
-	-	-	-	-

10.05.2007 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 28 Tohvri kinnistu detailplaneeringu (DP0080). Detailplaneeringu koostas Mart Liho arhitektuuribüroo (töö nr 04/04/05).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

28.02.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01762 millega soovitakse muuta Kangru alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Tohvri tn 3, kt: 30401:001:1591) ja pos. 4 (Tohvri tn 4, kt: 30401:001:1592) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt, detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. 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. EhS eelnõu seletuskirja lk-l 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.“

Taotluste kohaselt soovitakse:

Muuta Kangru alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Tohvri tn 3, kt: 30401:001:1591) ja pos. 4 (Tohvri tn 4, kt: 30401:001:1592) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Kangru alevikus. Juurdepääsud on eraomandis olevalt Tohvri tänavalt. Tohvri tänavale saab avalikult kasutatavalt Tamme-Kangru tee.

Ümbruskond: Planeeringuala asub üksikelamute piirkonnas.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelamud.

- 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.
Tohvri kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 10.05.2007 otsusega nr 28, 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 ole 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.
- III.** EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.
- IV.** Eelpool nimetatud detailplaneeringu täpsustustega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.
Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Tohvri kinnistu detailplaneeringus esitatud pos. 3 ja pos. 4 kruntide ehitusõiguse täpistamine on põhjendatud.

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.

Otsus täpsustada detailplaneeringut

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Kiili alevis Tohvri kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Tohvri tn 3, kt: 30401:001:1591) ja pos. 4 (Tohvri tn 4, kt: 30401:001:1592) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest).

Ehitusõigus:

1. lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

2. suurendada detailplaneeringus pos. 3 (Tohvri tn 3, kt: 30401:001:1591) ja pos. 4 (Tohvri tn 4, kt: 30401:001:1592) hoonestusala 10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.

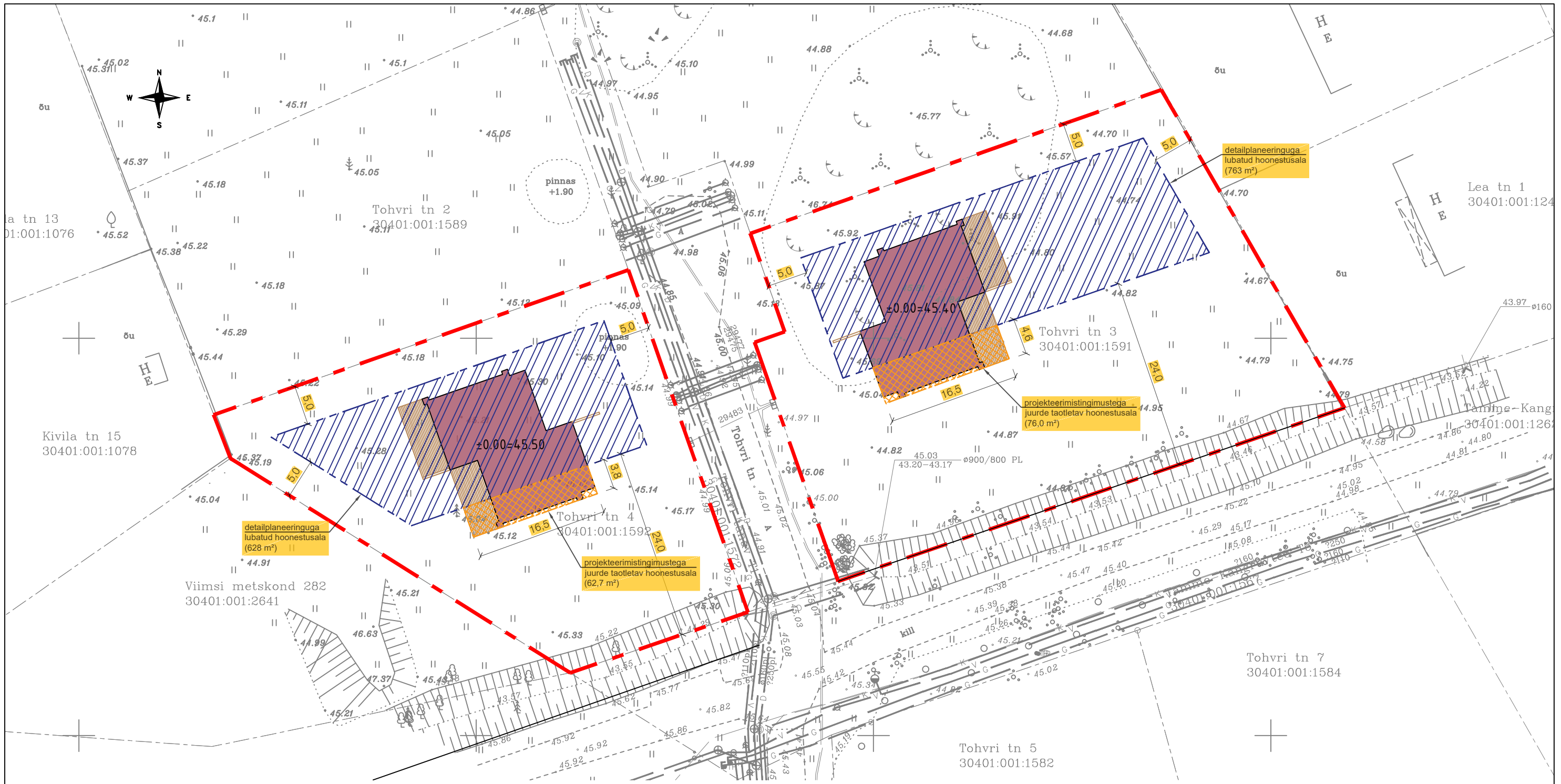
Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

3. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja koostatud ehitusprojektidele.

Nõuded projektide koostamiseks:

4. Esitada parkimise ja haljastuse projektlahendus, mis peab järgima piirkonna olulisust (nõ „Kiili alevi väravad“) ning moodustama harmoonilise ansambli ümbritseva keskkonnaga. Projekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.
5. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt



TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED

JRK. NR.	ASUTUS	KOOSK. NR	KUUPÄEV
1.	Elektrilevi OÜ	5072796243	27.05.2021
2.	Telia Eesti AS siderajatised puuduvad		
3.	Esmar Gaas	1028-EG	10.06.2021
4.	Kiili KVH	-	01.06.2021

MÄRKUSED:

- Koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
- Lähtepunktid rajatud Trimble GNSS R8-ga mõõdistatud Trimble SX10-ga.

		TÖÖ NR.	LEHT	LEHTI	MÕÖT
		300-2021	15.05.2021	1	1
ADDRESS: TALLINN, Kaluri 15-5 MTR: EEG000464, reg. kood: 10421381 TEL.: 53427281 MAIL: ingokonts@gmail.com		Harju maakond, Kiili vald, Kangru alevik Tohvri tn 1-4 Katastriüksuse tunnus:			
AMET	NIMI	DIGIALLKIRI			
KONTROLLIS	I.Koats	JOONIS: TOPO-GEODEETILINE UURING			
TEGJA	I.Koats				

muudatus:	kuupäev:	kirjeldus:	teostaja:
projekteerija:	projekti nimetus:		töö nr.:
	HOONESTUSALA SUURENDAMINE		22-01-24
CHM Projekt OÜ Registrikood 11078123 Saare, Viivere küla, Kohila vald, 79744 Raplamaa tel. 56 688 806, e-kiri: christa@chm.ee	objekti aadress:	staadium:	
arhitekt: Christa Pihelpuu	alkiri: /digiallkirjastatud/	Tohvri 3 ja Tohvri 4 Kangru alevik, Kiili vald, Harju maakond	
projekteerija:	alkiri:	joonis:	joonise nr.:
		Skeem	AR-4-01
		tehlja:	versioon:
		Risto Veesaar	v01
			kuupäev:
			22.01.2024
			mõõtkaava:
			1:500