

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Luige alevik, Tohvri tn 17, katastritunnus 30401:001:1581; pindalaga 1812 m², elamumaa sihtotstarbega 100%.

Alusdokumendid

10.05.2007 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 28 Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringu (DP0080).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

23.09.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13111 millega soovitakse muuta Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus (DP0080) pos. 11 (Tohvri tn 17; 30401:001:1581) üksikelamu lubatud hoonestusala suurendamist ~5% ulatuses.

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 kaalutlusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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.“

Projekteerimistingimuste andmine on haldusorgani kaalutlusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

23.09.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13111 millega soovitakse muuta Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus (DP0080) hoonestusala läbi projekteerimistingimuste seaduses lubatud mahus.

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

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 10.05.2007 otsusega nr 28, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2111002/13111 soovitakse muuta Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus (DP0080):

1. Kinnistul DP pos.11 (Tohvri tn 17) taotletakse lubatud ehitusala suurendamist ~5% vastavalt joonisele (käesoleva korralduse lisa nr 3).
Eesmärk vastavalt taotlusele: Tegemist on Tohvri tee tupiktäna lõpus asuva kinnistuga mille detailplaneeringujärgne sissepääsutee astub 16 meetrit tagasi kinnistutevahelisest Tohvri tee 15 piirist. Elamu paigutusega kinnistul on soov järgida Tohvri tee 15 elamu paiknemise suunda ja luua kinnistu eripära arvestav mõistlik ja praktiline lahendus sissesõidu ja elamu vahel. Arhitektuurses planeeringus on lähtutud ilmakaartest ja kinnistu kujust. Samuti on eesmärk kujundada elamule suurem õueala, võimalikult palju säilitada kinnistu põhjapoolses osas olemasolevat haljastust ja kujundada seal park-mets. Soovin sissepääsutee poolset hoonestusala joont nihutada 5 meetrit 4-le meetrile, samuti perspektiivse kuuri rajamiseks nihutada hoonestusala 4 m joonele Tohvri tee 16 poolsel küljel. Soovitud paigutusega tekib suurem privaatsus ja tagatakse suurem päikesepoolne loodusruum ka Lii tn 5 kinnistu elamule.

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.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine ei ole vastuolus ehitusseadustikuga, planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

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.

Hoonestusala suurendamisega 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

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

Otsus täpsustada detailplaneeringut.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Luige alevikus Tohvri kinnistu detailplaneeringus (DP0080) pos. 11 (Tohvri tn 17; 30401:001:1581) hoonestusala tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. 11 (Tohvri tn 17) hoonestusala ~5% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 3.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt