

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Kiili alev, Allika tn 12 katastritunnusega 30401:001:0699, pindalaga 1672m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

01.11.2020 seisuga ehitisregistri andmetel asub krundil 2 korruselise üksikelamu (120275641) ehitisealuse pinnaga 96,9m².

11.06.2002 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 245 Maksima V (II etapp) maaüksuse detailplaneeringu (DP0031).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

15.10.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/12086, millega soovitakse täpsustada Maksima V maaüksuse detailplaneeringus (osa II) hoonestusala tingimusi pos 29 osas (Allika tn 12, Kiili alev).

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku § 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.

Maksima V (II etapp) maaüksuse detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 24, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Ehitusseadustiku § 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.

Taotletav ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Ehitusseadustiku § 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.

Käesoleva korraldusega suurendatakse ühe krundi planeeringus ette hoonestusala ja seda mitte üle 10%. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ja ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

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.

Käesoleval juhul on projekteerimistingimuste kaudu detailplaneeringu täpsustamine kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Hoonestusala suurendamise käigus 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.

03.11.2020 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Maksima V maaüksuse detailplaneeringus esitatud pos 29 hoonestusala muutmine on põhjendatud.

Detailplaneeringus on hoonestusala suuruseks määratud:

1. Allika tn 12: 790m².

Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada Maksima V maaüksuse detailplaneeringus esitatud pos 29 hoonestusala 4% .

Otsus: Krundi pos. 29 (Allika tn 12) uueks hoonestusala suuruseks määrata: 815m² (muutus 4%) vastavalt korralduse lisale nr 3.

Nimetatud arhitektuurse tingimuse muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi.

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.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 02.11.2020