

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2024 korralduse nr xxx juurde

1. Olemasolev olukord

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Kiili alev, Aru tn 7, katastritunnusega 30401:001:0564, pindalaga 1633,0 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
120246115	üksikelamu	olemas	2	116,0

Ümbruskond

Katastriüksus asub Kiili alevis, lääne osas. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt olevalt Aru tänavalt.

Ümbruskond: Planeeringuala asub üksikelamute piirkonnas.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelamud. Suurem osa piirkonnas asuvatest hoonetest on rajatud 2010 aastatel. Arhitektuurelt on vanemad elamud piirkonnas kaldkatusega, uuemad on ka lamekatusega.

2. Taotluse eesmärk

13.06.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/04851 millega soovitakse muuta Kiili alevis Aaviku maaüksuse detailplaneeringus (DP0021) pos. 16 (Aru tn 7, kt: 30401:001:0564) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

Väljavõtte taotlusest:

Kuna ehitised on ehitatud osaliselt detailplaneeringuga määratud ehituskeelu alasse, siis soovime laiendada ehitusala Ristiku tn 13 servas oleva abihoone alt 10 m² ulatuses ja eluhoonega ühendatud kuuri alt 4 m² ulatuses, et detailplaneeringu olukorda 10% ulatuses täpsustada.

3. 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.“

Tingimused

- 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.
Aaviku maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 15.01.2002 otsusega nr 1, 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 (taotlusele oli lisatud naabrite kooskõlastus) 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.
Hoonestusala soovitakse suurendada 2%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 922 m². Taotletav suurus on 936 m². Vahe on 936-922=14 m² (~2%).
- IV.** Eelpool nimetatud detailplaneeringu täpsustustega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise 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 eelhindangu läbiviimiseks.

Projektikomisjon

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Kiili alevis Aaviku maaüksuse detailplaneeringus esitatud pos. 16 krundi ehitusõiguse täpistamine on põhjendatud.

4. 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.

5. Otsus täpsustada detailplaneeringut

Lähtuvalt eeltoodust täpsustab Kiili Vallavalitsus käesoleva korraldusega Kiili alevis Aaviku maaüksuse detailplaneeringus pos. 16 (Aru tn 7, kt: 30401:001:0564) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest) vastavalt 13.06.2024 edastatud taotlusele nr 2411002/04851.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt