

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vallas, Vaela külas, Ilba I kinnistu detailplaneering (DP0168).

Alusdokumendid

12.02.2009 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 14 Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringu (DP0168).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

29.05.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/04871 millega soovitakse muuta Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringus (DP0168) elamute arhitektuurseid tingimusi. Täpsemalt soovitakse:

- Katusekalle: 0-30°
- Katuseharja suund: Vaba, kahe või ühepoolne kalle.
- Maksimaalne kõrgus maapinnast: Elamutel kuni 9,0 m, abihoonetel kuni 4,5 m.
- Välisviimistlus: Puit, vineer, krohv, looduskivi, tellis. Aktsendina on lubatud ka teised materjalid.
- Katusekattematerjal: Lamekatustel rullmaterjal, viilkatustel kivi või plekk. Lubatud on ka haljastatud katused.
- Piirdeaed: Tänavaaäres õhuline kuni 1,4 m kõrgune puitpiire, kinnistute vahel kuni 1,6 m kõrgune võrkpiire. Kinnistustest piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Paaris- ja ridaelamute kinnistutel võib erinevate omanike valduses olevaid aiaosasisid eraldada madala hekiga (kuni 0,8 m maapinnast).
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.
- Fassaadil ei ole lubatud katmata palkseinad ja imiteerivate materjalide kasutamine. Palkhooned ei ole lubatud.
- Elamute paigutamisel kinnistutele tuleb järgida kehtivaid tuleohutuskujade nõudeid.
- Olemasolevat haljastust tuleb maksimaalsel määral säilitada.

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.

29.05.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/04871 millega soovitakse muuta Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringus (DP0168) elamute arhitektuurseid tingimusi.

- 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 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.02.2009 otsusega nr 14, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2311002/04871 soovitakse muuta Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringus (DP0168):

- Katusekalle: 0-30°
- Katuseharja suund: Vaba, kahe või ühepoolne kalle.
- Maksimaalne kõrgus maapinnast: Elamutel kuni 9,0 m, abihoonetel kuni 4,5 m.
- Välisviimistlus: Puit, vineer, krohv, looduskivi, tellis. Aktsendina on lubatud ka teised materjalid.
- Katusekattematerjal: Lamekatustel rullmaterjal, viilkatustel kivi või plekk. Lubatud on ka haljastatud katused.
- Piirdeaed: Tänavaaäres õhuline kuni 1,4 m kõrgune puitpiire, kinnistute vahel kuni 1,6 m kõrgune võrkpiire. Kinnistustest piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Paaris- ja ridaelamute kinnistutel võib erinevate omanike valduses olevaid aiaosasid eraldada madala hekiga (kuni 0,8 m maapinnast).
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.
- Fassaadil ei ole lubatud katmata palkseinad ja imiteerivate materjalide kasutamine. Palkhooned ei ole lubatud.
- Elamute paigutamisel kinnistutele tuleb järgida kehtivaid tuleohutuskujade nõudeid.
- Olemasolevat haljastust tuleb maksimaalsel määral säilitada.

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 keskkonnanähtimissüsteemi 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.

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

Otsus täpsustada detailplaneeringut.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vaela külas Ilba I kinnistu detailplaneeringus (DP0168) täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi:

- Katusekalle: 0-30°
- Katuseharja suund: Vaba, kahe või ühepoolne kalle.
- Maksimaalne kõrgus maapinnast: Elamutel kuni 9,0 m, abihoonetel kuni 4,5 m.
- Välisviimistlus: Puit, vineer, krohv, looduskivi, tellis. Aktsendina on lubatud ka teised materjalid.
- Katusekattematerjal: Lamekatustel rullmaterjal, viilkatustel kivi või plekk. Lubatud on ka haljastatud katused.
- Piirdeaed: Tänavaaäres õhuline kuni 1,4 m kõrgune puitpiire, kinnistute vahel kuni 1,6 m kõrgune võrkpiire. Kinnistustest piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Paaris- ja ridaelamute kinnistutel võib erinevate omanike valduses olevaid aiaosasid eraldada madala hekiga (kuni 0,8 m maapinnast).
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.
- Fassaadil ei ole lubatud katmata palkseinad ja imiteerivate materjalide kasutamine. Palkhooned ei ole lubatud.
- Elamute paigutamisel kinnistutele tuleb järgida kehtivaid tuleohutuskujade nõudeid.
- Olemasolevat haljastust tuleb maksimaalsel määral säilitada.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt