

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Kangru küla, Kaste tn 1a, katastritunnus 30401:001:0789, pindalaga 2197 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Alusdokumendid

10.12.2002 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 58 Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringu (DP0041).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

16.06.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05439 millega soovitakse muuta Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringus pos. 9 (Kaste tn 1a, 30401:001:0789) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus pos. 9 elamu katusekalde vahemikku. Detailplaneeringus on ette nähtud katusekaldeks 35-45°, vastava taotlusega sooviks muuta katusekallet 0-45°.

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.

16.06.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05439 millega soovitakse muuta Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringus pos. 9 (Kaste tn 1a, 30401:001:0789) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke 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 asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.
- 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:

Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 10.12.2002 otsusega nr 58, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2311002/05439 soovitakse muuta Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringus (DP0041):

Kiili vallas Kangru alevikus Kaste tn 1a krundi katusekalde muutmise soov on põhjendatud asjaoluga, et detailplaneeringu alal on püstitatud mitmeid hooneid, mis ei vasta detailplaneeringuga ette antud katusekalde vahemikule. Kangru alevikus Kaste tn 1a krundile lamedama katusega elamu rajamine on antud piirkonda sobiv ning olemasoleva hoonestusega arhitektuur-ehituslikult haakuv. Ülejäänud piirangute osas jäävad Kaste tn 1a krundil detailplaneeringuga kehtestatud hoonestustingimused muutmata.

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 keskkonnamõjuhindamissüsteemi 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 Kangru külas Kasteheina 6 maaüksuse detailplaneeringus pos. 9 (Kaste tn 1a, 30401:001:0789) arhitektuurseid tingimusi:

1. lubada detailplaneeringus pos. 9 katuse kalded vahemikus 0°-45°.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt