

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Kangru alevik, Ristikheina tn 2, katastritunnus 30401:001:2746, pindalaga 2016 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.
2. Kiili vald, Kangru alevik, Ristikheina tn 6, katastritunnus 30401:001:2749, pindalaga 2056 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.
3. Kiili vald, Kangru alevik, Ristikheina tn 8, katastritunnus 30401:001:2750, pindalaga 2430 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Alusdokumendid

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

13.09.2016 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 539 Kangru alevikus Kasteheina tn 2a (endise nimetusega Kangro XV) detailplaneeringu (DP0180).

Taotluse andmed

26.04.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlused nr 2211002/05218, 2211002/05265 ja 2211002/05266 millega soovitakse muuta Kangru alevikus Kasteheina tn 2a detailplaneeringus pos. 1 (Ristikheina tn 2, 30401:001:2746), pos. 3 (Ristikheina tn 6, 30401:001:2749) ja pos. 4 (Ristikheina tn 8, 30401:001:2750) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada detailplaneeringus pos. 1, pos. 3 ja pos. 4 elamute hoonestusala 10% ja lubada lamekatusega elamute ehitamist.

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 kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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.“

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.

Endise Kiili loomakasvatusterritooriumi detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavalitsuse 13.09.2016 korraldusega nr 539, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

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.

EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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.

Taotluste (2211002/05218, 2211002/05265 ja 2211002/05266) kohaselt soovitakse suurendada kinnistute elamute hoonestusala ja lubada lamekatusega elamute ehitamist.

Soovitakse suurendada üksikelamu hoonestusala 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1 poole 10% ulatuses (abihoone hoonestusala arvelt). Nii jääks auto parkimise ala suurem ja hoone ei asuks Ristikheina tänavale nii lähedal. Samuti ei soovita kinnistule püstitada abihoonet, kuna üksikelamu ehitisealune pind oleks maksimum, mis on detailplaneeringus lubatud. Omaniku soov on kinnistule püstitada ka lamekatusega üksikelamu. Viilkatusega hooneid on Kangru külas ca 15% ja pooled neis on ehitatud 2005-2008 aastatel paariselamud. Funk majade osakaal Kangru külas on ca 70%. Lähtudes Nurmenuku tänavasse ehitatavate funk stiilis majadest oleks kinnistu omaniku soov ka Ristikheina tn 2 kinnistule ehitada funk stiilis eramu. Nii moodustuks 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1 poolt vaadates ühtne arhitektuurne joon. Taotlus esitatakse koos Ristikheina 4, 6 ja 8 kinnistutega.

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.

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.

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.

Otsus täpsustada detailplaneeringut.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Kangru alevikus Kasteheina tn 2a detailplaneeringus pos. 1 (Ristikheina tn 2, 30401:001:2746), pos. 3 (Ristikheina tn 6, 30401:001:2749) ja pos. 4 (Ristikheina tn 8, 30401:001:2750) hoonestusala ja arhitektuurseid tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. 1 hoonestusala 10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 3.
2. suurendada detailplaneeringus pos. 3 hoonestusala 10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 4.
3. suurendada detailplaneeringus pos. 4 hoonestusala 10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 5.
4. lisada detailplaneeringus harja tüüpide loendusse ka lamekatuse ja katuse kalded vahemikus 1°-45°.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt