

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Kiili alev, Loovälja tee 10, katastritunnus 30401:001:2741, pindalaga 4481 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega tootmismaa 100%.

Alusdokumendid

20.05.2010 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsustega nr 32 Kiili alevis Endise Kiili loomakasvatustekompleksi territooriumi detailplaneeringu (DP0084).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

05.05.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/05951, millega soovitakse muuta Endise Kiili loomakasvatustekompleksi territooriumi detailplaneeringus pos. 15 (Loovälja tee 10, 30401:001:2741) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse nihutada detailplaneeringus pos. 15 (Loovälja tee 10) hoonestusala 6,8%.

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.“

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 loomakasvatustekompleksi territooriumi detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 20.05.2010 otsusega nr 32, 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 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.

Taotluse (2211002/01688) kohaselt soovitakse nihutada krundi hoonestusala põhja ja lääne suunda. Olemasolev ja uus hoonestusala on esitatud käesoleva korralduse lisas nr 3. Vastavalt Elektrilevi õhukaabli rajamine maatrassi kaob õhukaitseala antud kinnistul ning trassi kaitseala nihkub kinnistu piiridest välja, mis võimaldab projekteeritavat hoonet nihutada lubataval määral sõidutee poole 1,36 m ning naaberkinnistu poole 1,29 m - põhja- ja lääne suunas vastavalt. Projekteeritud hoone jääb läänes asuvast kinnistust 11,70 m kaugusele; ning sõiduteest 15,64 m kaugusele. Tuleohutuskujad on jätkuvalt tagatud.

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 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.

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 Endise Kiili loomakasvatusekompleksi territooriumi detailplaneeringus pos. 15 (Loovälja tee 10) hoonestusala tingimusi:

1. nihutada detailplaneeringus pos. 15 hoonestusala 6,8% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 3.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt