

Seletuskiri

### **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress**

Kiili vald, Kiili alev, Kurna tee 9 katastritunnusega 30401:001:2887, pindalaga 3705m<sup>2</sup>, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega tootmismaa 75% ja ärimaa 25%.

### **Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid**

01.11.2020 seisuga ehitisregistri andmetel krundil hooned puuduvad.

13.08.2009 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 45 osa Kiili tehnoargi detailplaneeringust (DP0162).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

### **Taotluse andmed**

13.11.2020 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/13350, millega soovitakse muuta Kiili tehnoargi detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbe osakaalu pos 85 osas (Kurna tee 9, Kiili alev).

### **Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus**

Ehitusseadustiku § 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.

Kiili tehnoargi detailplaneeringu osaline kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 13.08.2009 otsusega nr 45, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Ehitusseadustiku § 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.

Taotletav ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;

Käesoleva korraldusega suurendatakse muudetakse ühe krundi planeeringus ettenähtud sihtotstarbe osakaalu. Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ja ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustele.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt kohustub kohalik omavalitsuse üksus haldusmenetluse viima läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Käesoleval juhul on projekteerimistingimuste kaudu detailplaneeringu täpsustamine kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Sihtotstarbe osakaalu suurendamise käigus 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.

Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

02.12.2020 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Kiili tehnopargi detailplaneeringus esitatud pos 85 sihtotstarbe osakaalu muutmine on põhjendatud.

**Detailplaneeringus** on krundi sihtotstarveteks määratud tootmismaa 75% ja ärimaa 25%.

**Projekteerimistingimustega soovitakse** muuta Kiili tehnopargi detailplaneeringus esitatud pos 85 krundi sihtotstarvet.

**Otsus:** Krundi pos. 85 (Kurna tee 9) krundi kasutamise sihtotstarbeks määrata 100 % ärimaa.

Nimetatud tingimuse muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid teisi kitsendusi.

### **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.

Ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kirja või e-kirja teel Kiili Vallavalitsusele 09.11.2020 kuni 23.11.2020. Projekteerimistingimuste eelnõuga sai tutvuda Kiili Vallavalitsuses (Nabala tee 2a, Kiili alev) ja Kiili valla veebilehel ([www.kiilivald.ee](http://www.kiilivald.ee)).

Avaliku väljapaneku ajal...

Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 27.11.2020