

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Kiili alev, Metsa tn 6, katastritunnus 30401:001:0488; pindalaga 1953 m², elamumaa sihtotstarbega 100%.

Alusdokumendid

12.06.2001 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 16 Kiili alevis Maksima V maaüksuse (osa I) detailplaneeringu (DP0013).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

31.05.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/07006 millega soovitakse muuta Kiili alevis Maksima V maaüksuse detailplaneeringus (osa I) (DP0013) pos. 6 (Metsa tn 6 - 30401:001:0488) üksikelamule lubatud hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses. Taotlusele oli lisatud asendiplaan hoonestusala muudatusega.

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.“

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.

31.05.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/07006 millega soovitakse Kiili alevis Maksima V maaüksuse detailplaneeringus (osa I) täpsustada läbi projekteerimistingimuste seaduses lubatud mahus.

- 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 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
- 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:

Kiili alevis Maksima V maaüksuse (osa I) detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 16, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2211002/07006 soovitakse muuta detailplaneeringus pos. 6 (Metsa tn 6 - 30401:001:0488) üksikelamule lubatud hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses.

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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiks 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 Kiili alevis Maksima V maaüksuse (osa I) detailplaneeringus pos. 6 hoonestusala tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. 6 hoonestusala 0,8% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt