

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Vaela küla, Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneering, pindalaga 12,2 ha.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

26.06.2008 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsustega nr 53 Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu (DP0146).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

09.11.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/15416 ja 30.11.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/16403. Mõlema taotlusega soovitakse muuta Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus piirdeaia ehitamise tingimusi.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendus

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt, detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. EhS § 27 lg-st 1 järeldub, et projekteerimistingimuste andmine pädeva asutuse 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.

Vaela küla, Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 53, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

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

EhS § 27 lõike 4 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.

Taotlusega nr 2111002/15416 ja taotlusega nr 2111002/16403 soovitakse muuta Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus piirdeaia ehitamise tingimusi.

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.

Piirdeaedade lubamisega 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.

Otsus muuta detailplaneeringut. Käesoleva korraldusega täpsustatakse Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringu ala piirdeaia ehitamise tingimusi:

1. kõikidele detailplaneeringualas olevate (maa-ala esitatud käesoleva korralduse lisas nr 3) kinnistutel lubada piirdeaiaid võttes arvesse järgnevaid tingimusi.

Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kõrgusega kuni 1,40 m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60 m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Ehitusprojektiga esitada piirdeaia eskiislahendus.

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.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt