

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Vaela küla, Pärna tee 3, katastritunnus 30401:001:1298, pindalaga 2760 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

04.10.2005 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsustega nr 53 Pärna kinnistu detailplaneeringu (DP0087).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

11.02.2022 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/01967, millega soovitakse muuta Pärna kinnistu detailplaneeringus pos. 7 (Pärna tee 3) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada detailplaneeringus pos. 7 hoonestusala 8,7%.

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 järeldeb, et projekteerimistingimuste andmine pädeva asutuse 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.

Vaela külas Pärna kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 04.10.2005 otsusega nr 53, 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 suurendada krundi hoonestusala sellisel, et moodustatav hoonestusala piirneb olemasoleva hoonestusala. Kehtiv detailplaneering näeb ette ühe eluhoone ja ühe abihoone ehitamist krundile. Sellise muudatusega saaks ehitada abihoone selliselt, et ta paikneks naaberkinnistu piirist 5 m kaugusel. Lisanduv hoonestusala piirneks olemasoleva hoonestusala. Olemasoleva eluhoone ja abihoone ehitusealune pind jääb detailplaneeringus ettenähtud vahemiku.

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.

Otsus muuta detailplaneeringut.

Käesoleva korraldusega täpsustada Pärna kinnistu detailplaneeringus pos. 7 (Pärna tee 3) hoonestusala tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. 7 hoonestusala 8,7% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 3.

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