

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Vaela küla, Pikavälja tn 13, katastritunnus 30401:001:2721; pindalaga 1997 m², elamumaa sihtotstarbega 100%.

Alusdokumendid

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

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

16.06.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05401 millega soovitakse muuta Vaela külas Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus (DP0146) pos. 65 (Pikavälja tn 13 - 30401:001:2721) üksikelamu lubatud hoonestusala suurendamist 10% ulatuses.

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.“

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.

13.03.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/02419 millega soovitakse Kiili alevis Tamme kinnistu detailplaneeringus (DP0094) hoonestusala 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 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

IV. 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:

Vaela külas 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.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2311002/05401 soovitakse muuta Vaela külas Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus (DP0146):

pos. 65 (Pikavälja tn 13 - 30401:001:2721) taotletakse lubatud ehitusala suurendamist 10% vastavalt joonisele (käesoleva korralduse lisa nr 2). Projekteerimistingimustega taotletakse kinnistu hoonestusala suurendamist 73,4 m² võrra kinnistu kaguosas selliselt, et hoonestusala kaugus kinnistu tänavapoolsest piirist ei muutu. Hoonestusala nihkuks Uue-Tootsi kinnistule lähemale – laiendatud hoonestusala kaugus Uue-Tootsi kinnistu poolsest kinnistupiirist oleks 1 meeter. Hoonestusala soovitakse suurendada selleks, et seadustada kinnistule rajatud ca 35 m² suurune abihoone. Abihoone selline asukoht on valitud järgmistel põhjustel:

1. elamu plaanilahendus toetab seda. Hoone lääneküljes asub elutuba ning põhjaküljes magamistoad, kust avanevad vaated hoovialale – neid vaateid ei soovita abihoonega varjestada;
2. kehtiva hoonestusala puhul oleks abihoone paigutamine võimalik elamust põhja või lääne suunas. Hetkel planeeritud paigutusega ei jääks abihoone ette elamusse ja selle hoovi paistvale õhtupäiksele ning jääks elamu suhtes itta – asukohta, kus asub elamu tehnoruum ning päiksevalguse hulk ega sealt avanevad vaated ei ole niivõrd olulised;
3. häiritakse võimalikult vähe naaberkinnistutelt avanevaid vaateid ja saadavat päiksevalgust;
4. Uue-Tootsi kinnistul ei ole Pikavälja tn 13 kinnistu poolsele krundipiirile võimalik midagi ehitada, sest mööda kinnistupiiri jooksevad tehnovõrgud, mille kaitsevööndid ulatuvad ca 6 meetri kaugusele Uue-Tootsi kinnistu läänepiirist.

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, planeerimiseseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid 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 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.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Avatud menetlusel lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Otsus täpsustada detailplaneeringut.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Kiili alevis Tamme kinnistu detailplaneeringus (DP0094) pos. 16 (Saare tn 7 - 30401:001:1286) hoonestusala tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. 16 (Saare tn 7) hoonestusala ~10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.
2. Projekteeritavate hoonete kõik osad peavad olema hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole ei tohi ulatuda hoone katuseräästas, vihmaveesüsteem, terrass, trepp ega teisi hoone kujunduslikke või muid elemente.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt