

Seletuskiri

Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2024 korralduse nr xx juurde

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Lähtse küla, Rätsepa tee 30, katastritunnusega 30401:003:0149, pindalaga 2693,0 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Alusdokumendid

13.05.2024 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
120532317	üksikelamu	kavandata	2	174,0
120532322	saun	püstitamisel	1	41,0

12.09.2000 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 29 Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringu (DP0004).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

19.04.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03408 millega soovitakse muuta Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus (DP0004) pos. D17 (Rätsepa tee 30, kt: 30401:003:0149) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

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.“

Taotluste kohaselt soovitakse:

Muuta Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus (DP0004) pos. D17 (Rätsepa tee 30, kt: 30401:003:0149) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Lähtse külas. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt olevalt Rätsepa teelt.

Ümbruskond: Planeeringuala asub üksikelamute piirkonnas.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelamud.

- 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.

Rätsepa maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.09.2000 otsusega nr 29, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

- II.** 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.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine, ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt (taotlusele oli lisatud naabrite kooskõlastus) ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

- III.** EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Hoonestusala soovitakse suurendada 10%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 752 m². Taotletav suurus on 780,4 m². Vahe on 780,4-752=28,4 m² (~3,6%).

- IV.** Eelpool nimetatud detailplaneeringu täpsustustega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi 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.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2411002/03408 soovitakse muuta Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus (DP0004):

Hoonestusala suurendamise eesmärk on soov juurde ehitada autovarjualune vastavalt esitatud eskiisile. Soovime muuta DP-ga lubatud hoonestusala kuju vastavalt esitatud eskiisile.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus esitatud pos. D17 krundi ehitusõiguse täpistamine on põhjendatud.

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.

Otsus täpsustada detailplaneeringut

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus pos. D17 (Rätsepa tee 30, kt: 30401:003:0149) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Ehitusõigus:

1. lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

2. suurendada detailplaneeringus pos. D17 (Rätsepa tee 30, kt: 30401:003:0149) hoonetusala ~3,6% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.

Keskkonnavalad ja tehnovarustuse nõuded:

3. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja koostatud ehitusprojektidele.

Nõuded projektide koostamiseks:

4. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt