

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Lähtse küla, Rätsepa tee 21, katastritunnus 30401:003:0140, pindalaga 1201 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

12.09.2000 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsustega nr 29 Rätsepa maaüksuse detailplaneeringu (DP0004).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

Taotluse andmed

01.09.2021 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/12122, millega soovitakse muuta Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus pos. D10 (Rätsepa tee 21) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada detailplaneeringus pos. D10 (Rätsepa tee 21) hoonestusala 7,1%.

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 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.

Lähtse külas Rätsepa maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.09.2000 otsusega nr 29, 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 (2111002/14359) kohaselt soovitakse suurendada krundi hoonestusala sellisel, et hoonestusalal säilib olemasolev hoone ning on võimalik väljastada kasutusluba.

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 Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus pos. D10 (Rätsepa tee 21) hoonestusala tingimusi:

1. suurendada detailplaneeringus pos. D10 (Rätsepa tee 21) hoonestusala 7,1% 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