

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 10.09.2024 korralduse nr xxx juurde

1. Olemasolev olukord

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Sõmeru küla, Sepamardi tee 4, katastritunnusega 30401:003:0723, pindalaga 20008,0 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
-	-	-	-	-

Ümbruskond

Katastriüksus asub Sõmeru külas, põhja ja lääne osas. Juurdepääs on avalikult kasutatava Nabala-Soobiku teelt (30401:003:0611) läbi eraomandis oleva Sepamardi tee (30401:003:0725).

Ümbruskond: Maa-ala asub hajaasustuse piirkonnas.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelamud. Suurem osa piirkonnas asuvatest hoonetest on rajatud eelmisel sajandil. Uuemad hooned on rajatud planeeringualale viimastel aastatel. Arhitektuurselt on elamud piirkonnas valdavalt kaldkatusega.

2. Taotluse eesmärk

12.09.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07021 millega soovitakse muuta Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus (DP0172 ja DP0175) pos. 3 (Sepamardi tee 4, kt: 30401:003:0723) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse biopuhasti paigaldamise võimalust.

Väljavõte taotlusest:

Tellijal soovil kavandatakse Sepamardi tee 4 kinnistul kanalisatsioonisüsteemi lahendus biopuhasti ja immutussüsteemina. Piirkonnas puudub hetkel tsentraalne kanalisatsioonivõrk, ning detailplaneeringu kohaselt on kanalisatsioonilahendusena ettenähtud kogumismahutid. Tellija soovib projekteerimistingimuste raames muuta kogumismahuti lahenduse biopuhasti lahenduseks.

Biopuhasti ja immutussüsteemi on võimalik paigutada selliselt, et need paikneksid hoonetest vähemalt 5 meetri kaugusel ning immutussüsteem jääks planeeritavast puurkaevust vähemalt 60 meetri kaugusele. Eeldatav põhjavee liikumissuund kinnistul on edelast kirdesse.

Tuginedes eeltoodule, palume kohaliku omavalitsuse poolt väljastada detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, et võimaldada biopuhasti ja immutussüsteemi realiseerimine Sepamardi tee 4 kinnistul.

3. 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.“

Tingimused

- 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.
Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 15.08.2013 korraldusega nr 45, 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 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.
Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine vaid säilib detailplaneeringu kaldkatuse ehitamise kohustuse tingimus.
Reoveepuhasti ehitamise võimalikkus tuleb välja selgitada elamu projekteerimise käigus.

Reovee puhasti väljaselgitamiseks tuleb koostada vastavasisuline uuring pädeva isiku poolt. Kontrollida, kas esineb EhS § 44 p-s 4 nimetatud alus ehk planeeritaval ehitisel/rajatisel on sellega puudutavatega kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

Juhul kui puurkaevu ja reovee puhasti ehitamine on võimalik tuleb esmalt taotleda asukohtade kooskõlastus Kiili Vallavalitsuselt ja peale kooskõlastuse saamist ehitusluba nende ehitamiseks. Juhul kui reovee puhasti ehitamine pole võimalik tuleb kasutada kogumismahutit (min 12 m³).
- IV. Eelpool nimetatud detailplaneeringu täpsustustega 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.

Projektikomisjon

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon (17.09.2024) ning otsustas, et Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus esitatud pos. 3 krundi ehitusõiguse täpsustamine on põhjendatud. Reovee puhasti väljaselgitamiseks tuleb koostada vastavasisuline uuring pädeva isiku poolt. Kontrollida, kas esineb EhS § 44 p-s 4 nimetatud alus ehk planeeritaval ehitisel/rajatisel on sellega puudutavatega kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Juhul kui puurkaevu ja reovee puhasti ehitamine on võimalik tuleb esmalt taotleda asukohtade kooskõlastus Kiili Vallavalitsuselt ja peale kooskõlastuse saamist ehitusluba nende ehitamiseks.

4. 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.

5. Otsus täpsustada detailplaneeringut

Lähtuvalt eeltoodust täpsustab Kiili Vallavalitsus käesoleva korraldusega Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Sepamardi tee 4, katastritunnusega 30401:003:0723) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi vastavalt 12.09.2024 edastatud taotlusele nr 2411002/07021.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt