

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2024 korralduse nr xxx juurde

1. Olemasolev olukord

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Sõmeru küla, Tuule tee 2, katastritunnusega 30401:003:0716, pindalaga 20020,0 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 kasutatavalt olevalt Tuule teelt.

Ümbruskond: Maa-ala asub hajaasustuse piirkonnas.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelamud. Suurem osa piirkonnas asuvatest hoonetest on rajatud eelmisel sajandil. Arhitektuurelt on elamud piirkonnas kaldkatusega.

2. Taotluse eesmärk

18.07.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05707 millega soovitakse muuta Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus (DP0172 ja DP0175) pos. 6 (Tuule tee 2, kt: 30401:003:0716) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus elamu katusekalde vahemikku. Detailplaneeringus on ette nähtud katusekaldeks 30-45°, vastava taotlusega sooviks muuta katusekaldeks 20-45°. Taotlusega soovitakse ka biopuhasti paigaldamise võimalust.

Väljavõtte taotlusest:

Detailplaneeringuga määratud katuse kaldenurga vähendamise eesmärgiks on võimalikult energiatõhusa kubatuuriga hoone rajamine. Ühekorruselisel hoonel puudub vajadus kõrge katusealuse pinna järele, mistõttu on väiksema kaldega katuse rajamine otstarbekas ja piirkonda rajatud uuema hoonestuse puhul levinud praktika. Sarnase katuse kaldenurgaga ühekordseid hooneid leidub näiteks põhjapool asuvatel Õismaa ja Viktoria kinnistutel. 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.

Taotlusega soovin muuta Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus pos. 6 (Tuule tee 2, 30401:003:0716) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovin muuta detailplaneeringus pos. 6 elamu kanalisatsiooni tüüpi. Detailplaneeringus on ette nähtud kogumismahuti kasutamine ja vastava taotlusega soovin selle muuta biopuhastiks. Biopuhastid on kasutusel mitmel ümberkaudsel krundil, need on kasutajasõbralikud ja ei ohusta ümberkaudset loodust. Keskkonnaamet on hinnanud biopuhasti rajamist Tuule tee 2 kinnistule ja sellele on antud nende heakskiit.

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. Juhul kui puurkaevu ja reovee puhasti ehitamine on võimalik tuleb esmalt taotleda asukohtade kooskõlastus Kiili Vallavalitsuselt ja peale kooskõlastuse saamist ehitusluba nende ehitamiseks.
- 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 eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka.
Seega puudub Kiili Vallavalitsusel kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

Projektikomisjon

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon (06.08.2024) ning otsustas, et Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus esitatud pos. 6 krundi ehitusõiguse täpsustamine on põhjendatud.

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. 6 (Tuule tee 2, katastritunnusega 30401:003:0716) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi vastavalt 18.07.2024 edastatud taotlusele nr 2411002/05707.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt