

Seletuskiri

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

1. Kiili vald, Sõmeru küla, Tuule tee 1, katastritunnus 30401:003:0715, pindalaga 19995 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega elamumaa 100%.

Alusdokumendid

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

15.08.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 45 Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringu (DP0172 ja DP0175).

Taotluse andmed

12.02.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/01369 millega soovitakse muuta Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus pos. 5 (Tuule tee 1, 30401:003:0715) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus pos. 5 elamu katusekalde vahemikku. Detailplaneeringus on ette nähtud katusekaldeks 30-45°, vastava taotlusega sooviks muuta katusekallet 20-45°.

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.“

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.

EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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.

Taotlusega (2311002/01369) soovitakse muuta Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus pos. 5 (Tuule tee 1, 30401:003:0715) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Täpsemalt soovitakse muuta detailplaneeringus pos. 5 elamu katusekalde vahemikku. Detailplaneeringus on ette nähtud katusekaldeks 30-45°, vastava taotlusega sooviks muuta katusekallet 20-45°.

Kavandatava hoone konfiguratsioon ja ruumide paigutus on valitud põhimõttel, et eluruumid saaksid loomulikku päikesevalgust ja oleks võimalik maksimaalselt ära kasutada päikesest saadavat soojusenergiat. Aknapindade varjestamiseks ja päikesekollektorite paigaldamiseks on suurem katusepind orienteeritud lõunasse. Selliselt tekkiv lai räästas kaitseb suurte akendega ruume suvise ülekuumenemise eest, võimaldades samas külmemal perioodi, mil päikesekiirte kaldenurk on väiksem, akumulierida päikeseenergiat massiivsetes põrandakonstruktsioonides.

Detailplaneeringuga kehtestatud nõuetest tulenevalt on garaažist ja abiruumidest moodustuv pikem hoonetiib asetatud põhja-lõuna suunaliselt.

Detailplaneeringuga määratud katuse kaldenurga vähendamise eesmärgiks on võimalikult energiatõhusa kubatuuriga hoone rajamine. Ühekorruselisel hoonel puudub vajadus kõrge katusealuse pinna järele, mistõttu on väiksema 23o 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.

Katusekalde vahemiku suurendamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti 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.

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 Sõmeru külas Tuule ja Sepamardi kinnistu detailplaneeringus pos. 5 (Tuule tee 1, katastritunnus 30401:003:0715) arhitektuurseid tingimusi:

1. lubada detailplaneeringus pos. 5 katuse kalded vahemikus 20°-45°.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt