

## Seletuskiri

### **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress**

1. Kiili vald, Luige alevik, Viljandi mnt 164, katastritunnus 30501:001:0615; pindalaga 1529 m<sup>2</sup>, ärimaa sihtotstarbega 100%.

### **Alusdokumendid**

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

04.08.2015 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 466 Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringu (DP0249).

### **Taotluse andmed**

19.06.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05496 millega soovitakse nihutada Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringus (DP0249) pos. 2 (Viljandi mnt 164 - 30501:001:0615) ärihoone lubatud hoonestusala.

### **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.“

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.

19.06.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05496 millega soovitakse Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringus (DP0249) hoonestusala nihutada seaduses lubatud mahus.

- 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.
- II. 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.
- III. 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.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavalitsuse 04.08.2015 otsusega nr 466, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2311002/05496 soovitakse muuta Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringus (DP0249):

*Hoonestaja (Hesemajad OÜ) soovib muuta olemasoleva DP ("Niine kinnistu detailplaneering" OÜ Urbanaut töö nr.DP-02-07-11, Pos.nr.2) kehtestatud hoonestusala asukohta, kinnistu Viljandi mnt 164 mahus seoses kiirtoitlustusketi "Hesburger" tüüpse hoone rajamisega. Olemasolev, DP kehtestatud hoonestusala, ei võimalda rajada kiirtoitlustusketi poolt kasutatavat tüüpset hoonet, mis tagaks kasutamise logistika ja ketipõhise, väljakujunenud kasutuse viisi.*

*Hoonestaja soovib nihutada olemasoleva hoonestusala (mahtu muutmata) kinnistul, tagades DP järgsed kujud naaberkinnistutega. Samuti ei muuda hoonestusala muudatus varem kehtestatud DP muid osasid – liikluskorraldust ja kommunikatsioonide kulgusid.*

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.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine ei ole vastuolus ehitusseadustikuga, planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise.

### **Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena**

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt kohustub kohalik omavalitsuse üksus haldusmenetluse viima läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

Hoonestusala suurendamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi 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.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus. Avatud menetlusel lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

### **Otsus täpsustada detailplaneeringut.**

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Luige alevikus Niine kinnistu detailplaneeringus (DP0249) pos. 2 (Viljandi mnt 164, katastritunnus 30501:001:0615) hoonestusala tingimusi:

1. nihutada detailplaneeringus pos. 2 (Viljandi mnt 164) hoonestusala vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt