

Seletuskiri

Kiili Vallavalitsuse 09.04.2024 korralduse nr 121 juurde

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

Vaela küla, Kangru tee 3, katastritunnusega 30401:001:0507, pindalaga 5565 m<sup>2</sup>, elamumaa sihtotstarbega 100%.

### **Alusdokumendid**

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

### **Taotluse andmed**

29.02.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01815, millega soovitakse projekteerimistingimusi Kangru tee 3 (katastritunnus 30401:001:0507) krundile abihoone lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

### **Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus**

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lg 1 kohaselt, on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

EhS eelnõu seletuskirjas selgitatakse § 26 kohta, et: „Seega on projekteerimistingimuste taotlemise esimene probleem, millal on võimalik väita, et detailplaneeringut ei ole vaja. Kui tõlgendada sätet koosmõjus kehtiva planeerimiseseadusega (PlanS), siis võib järeldada, et projekteerimistingimused on nõutavad igasuguse ehitustegevuse jaoks, mis on väljaspool linnu, aleveid, alevikke ja kompaktse asustusega külasid. Seega jäävad järele hajaasustused olevad alad. Kuna kehtiva EhS § 19 lg 1 p 2 ei täpsusta, millistele ehitistele projekteerimistingimusi taotlema peab, siis jõuab koosmõjus kehtiva PlanS tõlgendamisega sinnani, et projekteerimistingimusi on vaja igasuguste ehitiste püstitamiseks ja laiendamiseks. Seadus ei piira ehitise suuruse või ohtlikkuse kaudu projekteerimistingimuste kohustuslikkust. Kuna tegu on segase ja planeerimisõigusega ühitamata sättega, on käesoleva eelnõu eesmärk luua selged alused projekteerimistingimuste taotlemiseks ning piirata nende taotlemise kohustuslikkust.“

PlanS sätestab detailplaneeringu koostamise kohustuse § 125 lõikes 1 ja lõikes 2. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud võimalus, et teatud tingimuste olemasolul võib nimetatud paragrahvi lõikes 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest loobuda, andes välja projekteerimistingimused. **Erandit saab kasutada vaid juhul, kui ehitustegevus on kooskõlas üldplaneeringuga.** PlanS § 125 lõikes 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalituse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. See on kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsus. Erinevalt planeeringust on projekteerimistingimustega ehitusõiguse määratlemisel piiriks üldplaneeringus sätestatud ehituslikud tingimused ja projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud ala ümbruskonnas väljakujunenud keskkonnatingimused. Nii saab projekteerimistingimusi kasutada eelkõige nn ühe krundi planeeringute asemel aladel, kus on kõik ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused juba varem välja kujunenud.

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.

Taotluste kohaselt soovitakse projekteerimistingimusi Kangru tee 3 (katastritunnus 30401:001:0507) krundile abihoone lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

- I. PlanS § 125 lõike 5 alusel võib kohaliku omavalituse üksus lubada püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
  - üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

## II. Kiili valla kehtiva üldplaneeringu tingimused.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

### Olemasolev olukord

Piirkond on tootmis ja ärihoonete ala, kus paiknevad vaheldumisi ärihooned ja tootmishooned ning minevikus rajatud uued või rekonstrueeritud elamud. Elamute osakaal on siiski väga väike. Kangru tee 3 krunt asub endise Kurna-Tuhala maantee servas. Põhja poolt piirneb krunt Tallinna ringteega (11 Tallinna ringtee).

Piirkonna üksikud elamukrundid on hoonestatud põhiliselt traditsioonilise arhitektuuriga elamutega ja abihoonetega. Domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb 30-45 kraadi vahele. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja mõned abihoonet. Piirkonnas ühtset ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kangru tee 3 krundil asub hetkel 1 korterelamu ja 3 abihoonet, millest üks on maakelder. Korterelamu on kahekorruseline maakividest hoone aastast 1924 (oletuslik). Korterelamu omab kasutusluba.

### Kehtiv Kiili valla üldplaneering

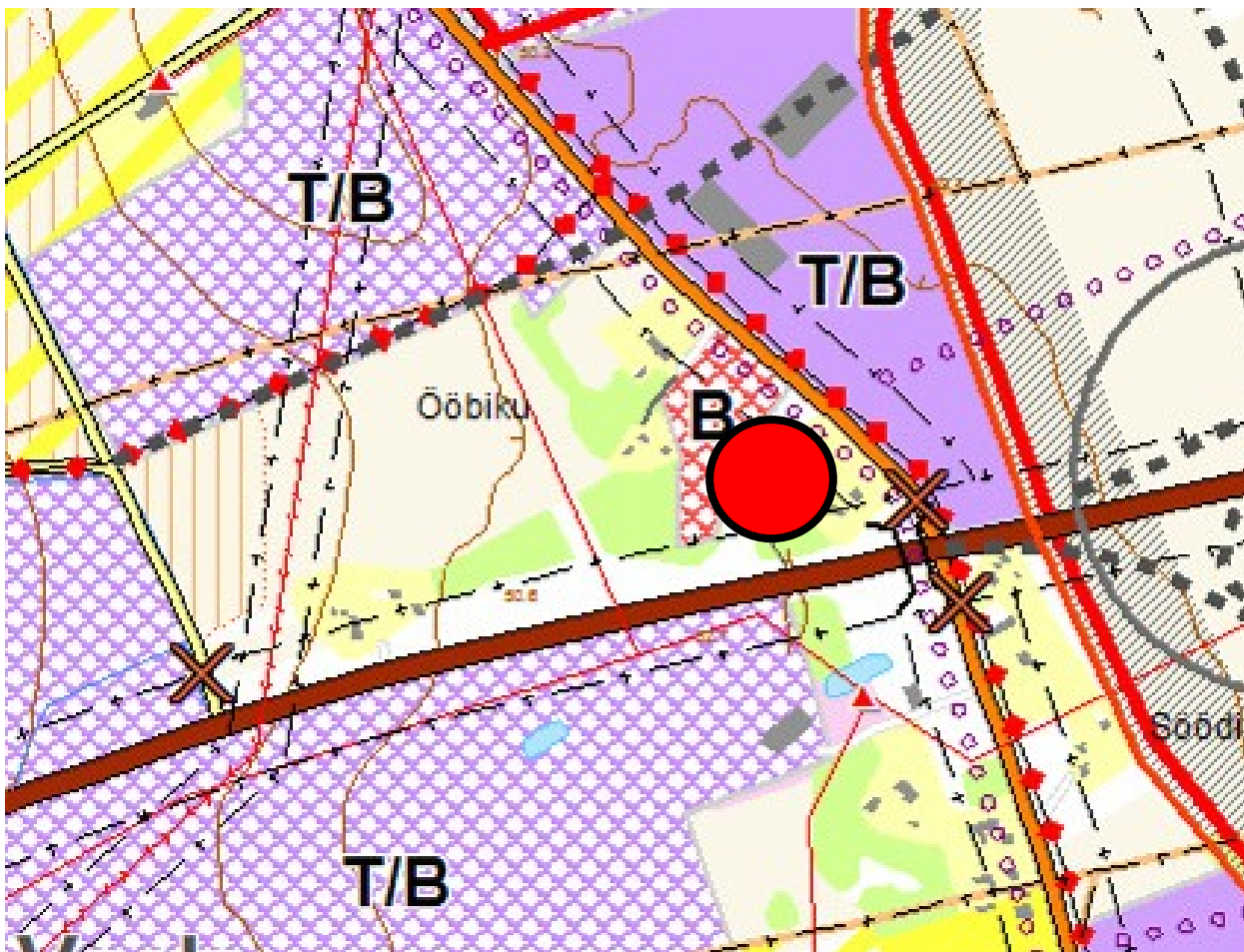
Antud juhul on tegemist olemasoleva elamumaa krundiga, mis asub detailplaneeringu kohustusega alas.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaela külas Kurna tee 3 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa juhtotstarbega (EV), mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. ja 2.2.4.3. toodud tingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.

- teepoolsed piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt;
- korterelamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisus on  $<3$  ja määratakse detailplaneeringuga;
- korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta;
- KKKI uute korterelamute puhul on valdavalt  $> 400 \text{ m}^2/\text{korter}$ ;
- soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta  $< 8$ ;
- kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmäe (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Reklaam on sealjuures piiratud;
- ridaelamu koormusindeks on  $>800 \text{ m}^2/\text{korter}$ ;
- parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva äriefunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada



oma krundi piirides.

### **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.

Käesoleval juhul on projekteerimistingimuste kaudu ehitusõiguse andmine isiku suhtes kõige efektiivsem, lihtsam ja kiirem viis eesmärgi saavutamiseks, mis ei riiva avalikku huvi ja on kooskõlas kehtiva õigusega.

Üksikelamu ehitamisega 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.

Ruutumust isikute õigustega seignas vanavaimsus avatud menetluse kaigus. Avatud menetlusest lähtuti haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

### **Otsus**

Esitatud ettepanekutega tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et uue abihoone püstitamine ei ole planeerimisseaduse ja Kiili valla üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kokkuvõttes ei esine Kiili Vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid abihoone projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Lähtuvalt eeltoodust väljastab Kiili Vallavalitsus projekteerimistingimused Kangru tee 3 (katastritunnus 30401:001:0507) krundile abihoonete (va maakelder) lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, mis sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja p 2, mis sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt