

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 17.06.2025 korralduse nr 233 juurde

*Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.*

### **Taotluse andmed**

24.04.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10438 millega soovitakse muuta Vaela külas Milli kinnistu detailplaneeringus (DP0231) pos. 2 (Valli tee 9, kt: 30401:001:2162) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

Väljavõte taotlusest:

*Taotluse kohaselt soovitakse suurendada krundi hoonestusala sellisel, et olemasolevad hooned on rajatud lubatud hoonestusalas. Läbi sellise muudatuse soovitakse võimalus seadustada väljaspoole hoonestusala rajatud abihoone. Detailplaneeringujärgne hoonestusala suurus 1384 m<sup>2</sup>, uus hoonestusala suurus 1420 m<sup>2</sup>.*

*Abihoone sai rajatud antud asukohta seoses sellega, et oleks abihoonesse ligipääs kõvakattega teelt, et eelkõige küttepuid alusega sisse ja välja saaks tõsta, et oleks aastaringselt lihtsalt kättesaadavad.*

*Olin planeerinud enne valda pöördumist erinevaid variante, ka abihoone lammutamist. Aga seda ei sooviks võimalusel, kuna abihoones on hoiul küttepuid ja muu olmeks vajalik tehnika. Kaalunud olen ka ümbertõstmist, aga seda piirab jälle rasketehnika (kraana) liikumine kinnistul, et piisavale distantstile tõsta. Samuti on probleem - ehitaja arvates ei pea abihoone karkass hoone liigutamisele vastu.*

### **Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus**

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohalikku omavalitsuse territooriumi puudutatav planeering, mis on koostatud eelkõige ehitusõiguse andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

EhS § 24 lõige 4 punkt 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

### **Projekteerimistingimuste andmise põhjendus**

Projekteerimistingimuste andmine on haldusorgani kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida ka kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

Taotluste kohaselt soovitakse muuta Vaela külas Milli kinnistu detailplaneeringus (DP0231) pos. 2 (Valli tee 9, kt: 30401:001:2162) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendamist ~3%.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- 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.

Vaela külas Milli kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 18, 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 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.

- III.** EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Vastavalt esitatud taotlusele 2511002/10438 millega soovitakse muuta Vaela külas Milli kinnistu detailplaneeringus (DP0231) pos. 2 (Valli tee 9, kt: 30401:001:2162) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Hoonestusala soovitakse suurendada ~3%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 1384 m<sup>2</sup>. Taotletav suurus on 1420 m<sup>2</sup>. Vahe on 1420-1384=26 m<sup>2</sup> (~3%).

- IV.** EhS § 27 toodud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

- V.** Detailplaneeringu täpsustamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise (KSH) 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 KSH eelhinnangu läbiviimiseks.

### **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.

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

Transpordiamet, 06.06.2025 kiri nr 8-1/366-11.

Võttes aluseks kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabel 10 ja tulenevalt asjaolust, et nimetatud abihoone jääb väljapoole riigiteega külgnevat vaba ruumi, siis puuduvad meil vastuväited kõnealuste projekteerimistingimuste väljastamiseks.

### **Otsus**

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning on seisukohal, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine ja läbi selle ebaseadusliku hoone seadustamine ei ole õigustatud.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vaela külas Milli kinnistu detailplaneeringus (DP0231) pos. 2 (Valli tee 9, kt: 30401:001:2162) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendatakse ~3%.

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, mis sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta

ja ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt