

Seletuskiri

Kiili Vallavalitsuse 14.05.2024 korralduse nr 166 juurde

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress

Kiili vald, Kiili alev, Tüüstre tee 19, katastritunnusega 30501:001:0143, pindalaga 6716 m², maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 100% elamumaa.

Alusdokumendid

10.04.2024 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
-	-	-	-	-

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

26.06.2018 kehtestas Kiili Vallavalitsus korraldusega nr 228 Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringu (DP0234).

Taotluse andmed

19.03.2024 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/02409 millega soovitakse võimaldada Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringus (DP0234) pos. 3 (Tüüstre tee 19, kt: 30501:001:0143) krundile puurkaevu ja biomahuti ehitamist. Taotlusele oli lisatud seletuskiri ja asendiplaaniline joonis.

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.“

Taotluste kohaselt soovitakse:

Võimaldada Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringus (DP0234) pos. 3 (Tüüstre tee 19, kt: 30501:001:0143) krundile puurkaevu ja biomahuti ehitamist. Taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringus määratud salvkaevu ja kogumismahuti ehitusõigus asendada puurkaevu ja biopuhasti ehitusõigusega.

Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Kiili alevis. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt Tüüstre teelt.

Ümbruskond: Planeeringuala asub tiheasustuse piirkonnas. Piirkonnas on vastavalt Tüüstre kinnistu detailplaneeringuga veel 3 üksikelamu krunti. Üksikelamu krundid piirnevad metsa (üldplaneeringujärgne rohevöönd) ja põllumaaga.

Arhitektuur: Naaber üksikelamu kruntidele on ehitusõigus antud kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks.

- 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.
Tüüstre kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavalitsuse 26.06.2018 korraldusega nr 228, 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 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 detailplaneeringus sätestatud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.
Taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringus määratud salvkaevu ja kogumismahuti ehitusõigus asendada puurkaevu ja biopuhasti ehitusõigusega. Selline ehituslikude tingimuste muutmine on võimalik tänu krundi suurusele (6716 m²) ja asukohale. Taotlusele lisatud asendiplaani joonisele tuginedes on võimalik väita, et soovitud rajatised on võimalik paigaldada krundile ja need ei mõjuta naaber kruntide omanikke ebasoodsalt. Lähim üvk-ga liitumise võimalus asub Tüüstre tee 19 krundist ~800 m kauguse. Sellest tulenevalt pole mõistlik kohustada krundi omanikku liituma üvk-ga.
- IV.** EhS § 27 lõike 4 punkti 5 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus sätestatud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.
Taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringus määratud salvkaevu ja kogumismahuti ehitusõigus asendada puurkaevu ja biopuhasti ehitusõigusega. Selline ehituslikude tingimuste muutmine on võimalik tänu krundi suurusele (6716 m²) ja asukohale. Taotlusele lisatud asendiplaani joonisele tuginedes on võimalik väita, et soovitud rajatised on võimalik paigaldada krundile ja need ei mõjuta naaber kruntide omanikke ebasoodsalt.
- V.** 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.

Vastavalt esitatud taotlusele nr 2411002/02409 soovitakse muuta Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringus (DP0234):

Käesoleva taotluse juurde lisatavaks Tüüstre tee 19 asendiplaani alusmaterjaliks on kasutatud Tüüstre kinnistu detailplaneeringut, kus on näha ka naaberkinnistul Tüüstre tee 17 olemasolevad tehnovõrgud ja piirangud.

Detailplaneeringuga planeeriti Tüüstre tee 19 krundile salvkaev. Salvkaev ei ole lahendus, sest on oht, et jääb kuumadel suvedel tühjaks. On soov planeerida krundile puurkaev (puurkaevu hooldusala 10m) Puurkaevu projekteerimiseks ja puurimiseks tuleb kaasata vastavad spetsialistid. Kanalisatsiooniks nähti ette plastikmahuti 8-10 m³. Kavandata olmevee tarbimine 4 liikmelise pere kohta kuus on 10 m³. Tekkiva reovee kogus seega ühes kuus on 10 m³. Kuna kohaliku äravedava auto reovee paagi maht on 5 m³, sel juhul peab reovee äravedu toimuma 2 korda kuus. Paagi tasuvus ei toimi. Parema variandina on kinnistule rajada biomahuti. Biomahuti täpse ja parima asukoha määramiseks on vaja kaasata pädevad spetsialistid, kes koostavad nõutava projekti. Käesolevas olukorras on lisatud detailplaneeringu täpsustamise taotluse juurde asendiplaan kus on näha, et selline detailplaneeringu muutmine on teoreetiliselt võimalik. Biomahuti kuja on 50,0 m ja biomahuti asukoha määramisel on vaja arvestada naaberkiinnistul (Tüüstre tee 17) asuva puurkaevu asukohaga ja sellest tulenevate piirangutega. (puurkaevu hooldusala R=10,0 m).

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringus esitatud pos. 3 krundi ehitusõiguse täpistamine on põhjendatud.

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 Kiili alevis Tüüstre kinnistu detailplaneeringus pos. 3 (Tüüstre tee 19, kt: 30501:001:0143) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ja maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Ehitusõigus:

1. Lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.

Keskkonnavalitsuse ja tehnovalitsuse nõuded:

2. Detailplaneeringus pos. 3 (Tüüstre tee 19, kt: 30501:001:0143) krundile on lubatud ehitada puurkaev ja biopuhasti.
3. Puurkaevu ja biopuhasti asukohad kooskõlastada eelnevalt Kiili Vallavalitsusega. Võimalikud asukohad esitatud käesoleva korralduse lisas nr 2.
4. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja koostatud ehitusprojektidele.

Nõuded projektide koostamiseks:

5. Esitada parkimise ja haljastuse projektlahendus, mis peab järgima piirkonna olulisust (nõ „Kiili alevi väravad“) ning moodustama harmoonilise ansambli ümbritseva keskkonnaga. Projekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.
6. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt