

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 17.06.2025 korralduse nr 234 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

30.04.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11098 millega soovitakse muuta Luige alevikus Aasa kinnistu detailplaneeringus (DP0117) pos. 1 (Kesa tn 1, kt: 30402:001:0007) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Taotlusega kaasas oli asendiplaan hoonestusala suurendamise ettepanekuga.

Väljavõte taotlusest:

Tellija soov on suurendada detailplaneeringuga ette antud hoonestusala kuni 10% ning nihutada kuni 10%. Kinnistule on projekteeritud sõiduautode tehnöülevaatus koos multifunktsionaalsete rendipindadega.

Hoone:

Kesa tn 1 kinnistule on kavandatud ärihoone, mille sisse kuuluvad tehnöülevaatus ning välja renditavad multifunktsionaalsed äri- ja laopinnad. Peasissepääsud asuvad hoone põhja ning ida küljel. Hoone lõunaküljel paiknevad ladustamiseks ettenähtud tõstuksed. Kinnistule on projekteeritud vastavalt "Linnatänavad" standardile parkimiskohad hoone põhifassaadi ette. Hoone fassaadimaterjalina on kasutatud naturaalses toonis siledat betoonpinda ning akende kohale on kavandatud tumedas toonis pesubetooni pind. Tehnöülevaatus sissepääsude eristamiseks teistest pindadest on projekteeritud punases toonis plekist raamistik tõstuste ümber ning selle kohal oleva logoga. Siselahendus on kavandatud kooskõlas tellija lähteandmetega. Täpne hoone visuaalne ilme nii seest kui väljast selgub pärast projekteerimistingimuste väljastamist.

Asendiplaan:

Käesoleva projektiga on soovitud lubatud ehitusala suurendada kuni 10% ning nihutada kuni 10%, et saavutada toimiv arhitektuurne lahendus. Kavandatud hoone asub ehitusalas, arvestatud on parkimiskohtade ja manööverdamiseks vajaminevate nõuetega. Asendiplaanil on arvestatud ka detailplaneeringust tulevate nõuetega: täisehitusprotsent, korruselisus. Prügikonteinerid on projekteeritud hoone lõunapoolsesse nurka, mis on eraldatud esinduslikust pinnast.

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 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Projekteerimistingimuste andmise põhjendatus

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 muuta Luige alevikus Aasa kinnistu detailplaneeringus (DP0117) pos. 1 (Kesa tn 1, kt: 30402:001:0007) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendamist ~10%.

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.

Luige alevikus Aasa kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 12.02.2007 otsusega nr 9, 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.

30.04.2025 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11098 millega soovitakse muuta Luige alevikus Aasa kinnistu detailplaneeringus (DP0117) pos. 1 (Kesa tn 1, kt: 30402:001:0007) hoonestusala tingimusi (hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest). Hoonestusala soovitakse suurendada ~10%. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala suuruseks 380 m². Taotletav suurus on 418 m². Vahe on 418-380=38 m² (~10%).

- 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. 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 KSH eelhindangu 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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

Otsus

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

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Luige alevikus Aasa kinnistu detailplaneeringus (DP0117) pos. 1 (Kesa tn 1, kt: 30402:001:0007) hoonestusala tingimusi: hoonestusala suurendatakse ~10%.

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