

Seletuskiri Kiili Vallavalitsuse xx.xx.2026 korralduse nr xxx 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

09.08.2026 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06534, millega soovitakse muuta Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringus (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) hoonetusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada ehitisealust pinda 15%.

Väljavõtte taotlusest:

Soovin taotleda projekteerimistingimusi kinnistu ehitusaluse pinna suurendamiseks kuni 15% ($220 \times 1,15 = 253\text{m}^2$), kuna soovin üksikelamu ja abihoone kasutusloa/kasutusteatisel protsessiga liikuda lõpuni. Hetkel kehtiv ehitisealune pind detailplaneeringu järgi on max 220 m². Taotletav ehitisealune pind 253 m². Maja tagune avatud, ilma seinteta, terrass moodustab maja välimusega sümeetria, aga hetkel ei mahu ta ehitusaluse pinna sisse. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja detailplaneeringu järgne ehitusalune pind jääb oluliselt alla üldplaneeringus sätestatud pinnale.

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 kohaliku 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 § 27 lõige 4 punkt punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonetusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 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 Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringus (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) hoonetusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada ehitisealust pinda 15%.

Võttes aluseks eelneva ning arvestades alljärgnevaga:

- I. EhS § 27 lõike 1 punkt 1 alusel saab kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) kehtestamine toimus 4. oktoober 2005 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 52, 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) planeeringus määratud tingimusi;
 - 4) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseseaduse kohaselt.

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.

Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) ehitisealuse pinna suuruseks määratud 220 m². Ehitisealune pind on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas lk 6.

- III.** EhS § 27 lg 3 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täpsustamiseks üldplaneeringut muutvas osas, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Selline detailplaneeringu muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

- IV.** EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Taotluste kohaselt soovitakse muuta Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringus (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) hoonestusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Täpsemalt soovitakse suurendada ehitisealust pinda 15%.

Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringu (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) ehitisealuse pinna suuruseks määratud 220 m². Ehitisealune pind on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas lk 6. Uueks ehitisealuse pinna suuruseks saab olema 220+33=**253 m²**.

- V.** Detailplaneeringu täpsustamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise (KSH) ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang.

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 kulusi 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 on õigustatud.

Käesoleva korraldusega määratakse Kiili alevis Tamme maaüksuse detailplaneeringus (DP0094) pos. 4 (Voore tn 6, kt: 30401:001:1273) krundi lubatud ehitisealuse pinna suuruseks 253 m².

Otsus tugineb ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, mis sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise 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 hoonetusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt