

Seletuskiri

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

Kiili vald, Kiili alev, Vaela tee 8 katastritunnusega 30401:001:2327, pindalaga 2435 m<sup>2</sup>, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega 50% tootmismaa, 50% ärimaa.

### Alusdokumendid

05.01.2024 seisuga ehitisregistri andmetel:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
121295382	Sõidukite teeninduse hoone	1973	1	583,2

11.06.2009 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 41 Kiili tehнопargi detailplaneeringu osa (DP0162). Detailplaneeringu koostas SWECO Projekt AS (töö nr 1569).

16.05.2013 kehtestas Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26 Kiili valla üldplaneeringu.

07.12.2021 Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 556, Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul ehitusprojekti koostamiseks, Kiili tehнопargi detailplaneeringu täpsustamine.

### Taotluse andmed

04.12.2023 esitati Kiili Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/09713 millega soovitakse muuta Kiili alevis Kiili tehнопargi detailplaneeringus pos. 53 (Vaela tee 8, kt: 30401:001:2327) hoonestusala tingimusi (hoonestusala nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest).

### 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 kaalutusotsus. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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:

1. Muuta hoonestusala tingimusi. Nihutada detailplaneeringus pos. 53 hoonestusala 10%.

### Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Kiili alevis, Kiili Tehнопargi alal. Vaela tee 8, juurdepääsudega Vaela teelt. Ümbruskond: Planeeringuala asub tootmis- ja ärihoonete piirkonnas. Krundi ümbruses asuvad olemasolevad hooned: Maxima kauplus, Circle K tankla.

Arhitektuur: Piirkonnas on valdavalt kahe- kuni kolmekorruselised lamekatusega hooned.

- 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.  
Osaline Kiili tehnopargi detailplaneeringu kehtestamine toimus Kiili Vallavolikogu 13.08.2009 otsusega nr 26, 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 2 alusel tohib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
- IV.** 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.

Esitatud ettepanekuga tutvus Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et Kiili tehnopargi detailplaneeringus esitatud pos. 53 krundi ehitusõiguse täpistamine on põhjendatud. **Kui soovitakse ehitada teistsuguse otstarbega hooned on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Lisaks tuleb 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.**

#### **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 Kiili tehnopargi detailplaneeringus pos. 53 (Vaela tee 8, kt: 30401:001:2327) hoonestusala tingimusi (hoonestusala nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest).

Ehitusõigus:

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

Arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

2. nihutada detailplaneeringus pos. 53 (Vaela tee 8) hoonestusala 10% vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.

Keskkonnavalased ja tehnovarustuse nõuded:

3. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja koostatud ehitusprojektidele.

Nõuded projektide koostamiseks:

4. 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.
5. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt