

## **Selgituskiri esitatud projekteerimistingimuste taotluse juurde**

Kastre vallas, Haaslava külas asuvate Heki tee 12, Heki tee 13, Heki tee 14, Heki tee 15, Heki tee 16, Heki tee 17, Heki tee 18, Heki tee 19, Heki tee 20, Heki tee 21, Heki tee 22, Heki tee 23, Heki 24 ja Heki tee 25 krundid asuvad kehtestatud planeeringu alal. Alal on kehtiv „Savipaju, Lilu, Peetsu, Uue-Nõmme, Nõmmeveere, Nõmmiku, Nõmmevälja, Nõmmepõllu, Toominga tee 1, Paju tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering“. Detailplaneering kehtestati 06.12.2007.a Haaslava Vallavalitsuse korraldusega nr 282.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on nimetatud kruntidele (planeeringujärgselt Pos 8 – Pos 21) on määratud ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks. Lisaks on detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Hoonestusala määramisel on kasutatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrust nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Lisaks on hoonestusala määramisel arvestatud sellele hetkel kehtinud nõudest, mille kohaselt on elamute omavaheline minimaalne kaugus 15 m ning hoone minimaalne kaugus krundi piirist 5 m. Lähtuvalt ehitusmäärusest on hoonestusala kaugus määratud 7,5m kaugusele krundi piirist.

Peale haldusreformi muutusid paljud varasemalt kehtinud õigusaktid kehtetuks ning nende tuginemine ei ole enam otstarbekas.

Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja ja jooniste vahel vastuolu, mida on vaja täpsustada. Seletuskirjas on hoonete harjajoone suund määratud sellisel: paralleelselt või risti teega, arvestades ka juba olemasolevate hoonete harjajoontega. Samas detailplaneeringu põhijoonisel on harjajoone suunda määratud juba kohustuslikult kas siis risti või paralleelselt (sõltuvalt siis kuidas on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Ehitusseadustiku §27 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul välja anda projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ning kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist ning projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada asukohas väljakujunenud keskkonda ning sellega kaasnevalt ka piirkonna hoonestuslaadi. Samuti tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada ka isikute õiguste ja avaliku huviga.

Projekteerimistingimustega on lubatud täpsustada hoonestusala tingimusi (sh hoonestusala suurendamist ja nihutamist) ning ka varasemalt määratud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslike tingimusi.

Alal kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 13 aasta ning selle aja jooksul on kehtima hakanud uus ehitusseadustik ja planeerimisseadus. Samuti on muutunud ka tuleohutusalsed nõuded.

Seega on projekteerimistingimuste väljastamiseks eeldused täidetud.

Planeeringu koostamise hetkel oli nõue, et hoonete vaheline kaugus naaberkinnistutel peab olema minimaalselt 15m ning lähtuvalt sellest määrati hoonestusala kaugus krundi piirist 7,5m kaugusele. Detailplaneeringuga määratigi Heki teele hoonestusalad vastavalt ning katuseharjajoone suund määrati risti planeeritud teega. Käesoleval hetkel soovivad tulevased koduomanikud, et hoone katuse harjajoone suund oleks paralleelselt olemasolev teega. Eelkõige soovitakse seda sellepärast, et siis asub hoone põhimaht (hoone pikim külge) ikkagi vaatega tänavale, mis on visuaalselt parem, kui maja kitsam osa. Samuti võimaldab hoone harjajoone suuna muutmine luua hoone jaoks parema arhitektuurse lahenduse mis võimaldab krundi tagahoovi siduda paremini hoone võimaliku sisemise arhitektuurse lahendusega.

Harjajoone suuna muutmine toob kaasa ka hoonestusala nihutamise ja suurendamise vajaduse. Seda on eelkõige vajalik selleks, et hoone mahuks paralleelselt tänavaga. Kui hoonestusala mitte nihutada ja suurendada ei oleks võimalik harjajoone suunda võimalik muuta paralleelseks olemasoleva tänavaga, kuna hoone pikkus antud juhul oleks liiga väike. Planeeringu koostamise ajal on krundi piirid nurga all tänavaga ning selle tõttu on nurga all ka hoonestusala. Hoonestusala laius tänavafrondi joonel on küll piisav, kuid ei võimalda hoonet ära mahutada kuna hoonestusala on nurga all. Nt Heki tee 18 krundil on tänavajoonel hoonestusala laius ca 15m kuid elamu, mille harjajoone suund on paralleelne tänavaga paralleelne, laius saab olla u 12,5m. See on tingitudki sellest, et krundi piirid ja ka hoonestusalad on nurga all tänavaga.

Võttes aluseks eelnevat on põhjendatud nihutada ja suurendada hoonestusala kuni 5m kaugusele krundi piirist võrreldes esialgse 7,5m'ga.

Hoonestusalade nihutamine ja suurendamine ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud keskkonna ja hoonestuslaadi muutust. Samuti on sama planeeringuala osadel tänavatel juba varasemalt valla poolt hoonestusala nihutatud ja suurendatud ning muudetud katuse harjajoone suunda (Hõbepaju tee ja Toominga tee 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 ja 25 kruntidel). Seega ei ole taotletav tegevus esmakordne ei taotleja ega kohaliku omavalitsuse poolt.

Taotletava tegevusega ei minda vastuollu seadusandlusega ega ei rikuta isikute õigusi ega ole vastuolus avaliku huviga. Teiste isikute (piirinaabrid) õigused on kaitstud eelkõige sellega, et taotletavad tegevused ei kitsenda teiste kruntide ehitusõigusi ning ülejäänud osas jäävad kehtima detailplaneeringus toodud tingimused. Lisaks toimub projekteerimistingimuste menetlus avatud menetlusena, mis tagab, et nii piirinaabrid kui avalikus saab osa menetlusest ning neil on võimalus esitada oma arvamust taotletavale tegevusele.

Hoonestusalade nihutamise ja suurendamise kohta võib küll leida, et tegemist võib olla ehitusala tihendamisega, kuid võttes aluseks säästliku, otstarbeka ja mõistliku maakasutuse siis taotletav tegevus seda ka soovib. Hoonestusalade vahekaugus väheneb 15m küll 10m peale, kuid samas on tagatud tuleohutuskujad (minimaalne tuleohutuskuja naaberkiiride hoonetega on 8m). Samuti on maaomanik nõus hoonestusalade nihutamise ja suurendamisega.

Võttes aluseks eeltoodu, leiame, et eeldused projekteerimistingimuste väljastamiseks on täidetud ning puuduvad takistused projekteerimistingimuste edasiseks menetlemiseks.

Lugupidamisega,

Riivo Leiten  
Aberon OÜ  
konsultant