



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

xx. august 2023 nr [nr]

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Vääna- Jõesuu külas Päästejaama tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala reoveekäitluse lahenduse täpsustamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Vääna-Jõesuu külas Päästejaama tee 6 maaüksuse reoveekäitluse lahenduse** rajamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 18.01.2016 otsustega nr 31 kehtestatud Päästejaama tee 6 maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vääna-Jõesuu külas, Päästejaama tee 6 maaüksuse reoveekäitluse lahendus ning ehituslikke tingimusi.

EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

A. Taotluse esitamine

19.06.2023 esitati läbi ehtisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul Vääna-Jõesuu külas Päästejaama tee 6 maaüksuse reoveekäitluse lahenduse ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Kütke külas Kastivälja tee 2 kinnisasjal reovee kogumismahuti asemel võimalust rajada reoveepuhasti.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Harku Vallavolikogu 18.01.2016 otsustega nr 31 kehtestati Päästejaama tee 6 maaüksuse detailplaneering. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul olemasolev hoone vetelpäästejaam. Ehtisregistri andmetel on kinnistul vetelpäästejaam (registrikood 116038548) ja rajamisel kaks soojakut (registrikood 120868403 ja 120868588).

Tekkiv reovesi kogutakse kokku kogumismahutisse. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse rajada Päästejaama tee 6 kinnistule vajadusel reoveepuhasti.

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Päästejaama tee 6 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest (18.01.2016) on möödas enam kui viis aastat ning detailplaneeringu järgselt kogumismahuti rajamine on kinnistu omanikule ehitamise hetkel soodsam, kuid reoveepuhasti opereerimine on sellest oluliselt otstarbekam.

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.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada reoveekäitluse lahendust ning ehituslikke tingimusi. Reoveekäitluse lahenduse muutmine mõjutab otseselt ainult Päästejaama tee 6 kinnistut, kuhu omapuhasti rajatakse. Omapuhasti ja imbväljaku kuja jääks täies ulatuses Päästejaama tee 6 kinnistule.

Muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega projekteerimistingimuste taotluses soovitud võimalus oma kinnistu tarbeks reoveepuhasti rajamine Päästejaama tee 6 kinnistule arvestab naaberkinnistute huvidega riivamata oluliselt detailplaneeringuga moodustatud kinnistute omanike huve.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi detailplaneeringu olemasolu korral, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

D. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

EhS § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena EhS § 27 nimetatud juhul, st juhul, kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) 3. peatükist.

Vallavalitsus on XX.07.2023 tähtitud e-kirjaga (reg nr 12-3/XXX) teavitanud avatud menetluse algatamisest detailplaneeringu alal asuvate xxx kinnisasjade omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja xx.07.2023 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja xx.07.2023-xx.07.2023. Eelnõuga sai tutvuda Harku valla veebilehel www.harku.ee. Teates tegi Harku Vallavalitsus vastavalt HMS § 50 lõikele 3 ka ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Tulenevalt sama paragrahvi lõike 2 punktist 1 võib õigusakti andmise otsustada ilma avalikul istungil arutamiseta, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil.

E. Projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja muutmine

EhS § 33 lg 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat. Põhjendatud juhul võib pädev asutus projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega.

Harku Vallavalitsus peab põhjendatuks projekteerimistingimuste kehtivuse tähtajaks kolme aasta määramist, kuna kolme aastat võib pidada piisavaks ajaks soovi korral ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks. Juhul, kui isik nimetatud aja jooksul ehitusluba ei taotle, ei piira miski tema poolt uute projekteerimistingimuste taotlemist sellele järgneval ajal, aga arvestades tol hetkel kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 ja 2, lõike 2 ja lõike 4 punkti 1 ja 4, § 28, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 ja 2, Harku valla üldplaneeringu, Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja Harku Vallavolikogu 25. mai 2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 9 punkti 2 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused **reoveepuhasti** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Päästejaama tee 6 kinnistule vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 15.08.2026 (kaasa arvatud).
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavastegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduse sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Krause
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
Vallasekretär