



# HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

## K O R R A L D U S

Meriküla

2025 nr

### **Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Vääna-Jõesuu külas Puraviku tee 8 hoone katusekalde muutmiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata Vääna-Jõesuu külas, Puraviku tee 8 kinnistule hoone püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 28.02.2013 otsusega nr 27 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas, Puraviku tee 6 ja 10 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitus-seadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vääna-Jõesuu külas Puraviku tee 8 kinnistu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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

#### **A. Taotluse esitamine.**

12.05.2025 esitati läbi ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul **Vääna-Jõesuu külas Puraviku tee 8**, katastritunnustega 19801:001:2544, elamumaa sihtotstarbega, 9312 m<sup>2</sup> suurusega katastriüksusele arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse nimetatud maaüksusele püstitataval ühekorruselisel hoonel muuta detailplaneeringus käsitletud katusekalde. Ette antud katusekalde 20-45° asemel soovitakse katusekalde 0-10°.

#### **B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid**

Ehitisregistri ja Maa-Ruumiameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistu hoonestamata.

Puraviku tee 8 (detailplaneeringus krunt pos. 02) kinnistule on Harku Vallavolikogu 28.02.2013 otsusega nr 27 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas, Puraviku tee 6 ja 10 maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu põhijoonise arhitektuursete nõuete alusel peab hoone katusekalle olema vahemikus 20-45°.

#### **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 ilmnenud 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.

Vääna-Jõesuu külas Puraviku tee 10 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 28.02.2013 on möödas enam kui viis aastat.

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.

Kinnistu paikneb tiheasustusala piiril. Puraviku tee 8 kinnistust lõunas paikneb ühekorruseline, lamekatusega üksikelamu. Puraviku kinnistust põhjas, on ühekorruseline viilkatusega elamu. Ida ja lääneküljele jäävad elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud.

Planeeritav 0-10° katusekaldega, 1-korruseline hoone ei domineeri, vaid sulandub oma mahult hästi loodusesse.

Peale katusekalde vähendamise muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega arvestab taotletav olemasoleva keskkonnaga ning moodustab harmoonilise ansambli ümbritseva loodusega.

EhS § 27 lõige 4 punkt 4 annab võimaluse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Seega projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktidega ning seda ei saa käsitleda detailplaneeringu olulise või olemusliku muutusena.

#### **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 2025 posti teel (reg nr 12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Puraviku tee 8 kinnistuga piirnevate Puraviku tee 5, Puraviku tee 6, Puraviku tee 10, Hiie tee 6, Uuesilla, Sikusaare ja Keila metskond 26 kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja 2025 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 2025-2025. Eelnõuga sai tutvuda Harku valla veebilehel [www.harku.ee](http://www.harku.ee). Teates tegi Harku Vallavalitsus vastavalt HMS § 50 lõikele 3 ka ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Tulenevalt sama paragrahvi lõige 2 punktist 1 võib õigusakti andmise otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. HMS § 50 lõikest 3 tulenevalt loetakse menetlusosaline asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui haldusorgan on väljapaneku alguses või menetlusest teatamisel teinud ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata ja menetlusosaline ei ole ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtajaks esitanud selle suhtes vastuväiteid. Määratud tähtaja jooksul ettepanekuid, arvamusi ja vastuväited vallavalitsusele ei esitatud. Eeltoodust tulenevalt loetakse menetlusosaline asja arutamisest avalikul istungil loobunuks ning avalikku istungit läbi ei viidud.

#### **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 ehitustingimustega<sup>1</sup>.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2 ja lõike 4 punkti 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, miljöövärtuslikke 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 detailplaneeringu olemasolul **hoone katusekalde muutmiseks** aadressil Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Puraviku tee 8 vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **2028** (kaasa arvatud).
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduse sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla  
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov  
Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 490512, GEIR RINDLA-NAEL, [geir.rindla@gmail.com](mailto:geir.rindla@gmail.com)  
Kaisa.Pagil@harku.ee

<sup>1</sup> PlanS § 75 lg 1 p 18 kohaselt lahendatakse üldplaneeringuga planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine.