



HARKU VALLAVALITSUS

Avatud menetlusega EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

detsember 2024 nr

**Avatud menetlusega
projekteerimistingimuste andmine
Vääna-Jõesuu külas Uuesilla kinnistul
ajutise ehitise püstitamiseks ehitusprojekti
koostamiseks**

A Taotluse esitamine

17.10.2024 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Vääna-Jõesuu külas Uuesilla kinnistul**, katastritunnusega 19801:011:0688, 65% ärimaa sihtotstarbega ja 35% elamumaa sihtotstarbega, 2980 m² suurusega katastriüksusele ajutise ehitise (telgi) püstitamiseks.

B. Olukord katastriüksusel

Kinnistu paikneb tiheasustusalas, tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis ja riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndis. Kaitsevööndi laius ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõige 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m. Samuti jääb kinnistu rohevõrgustiku Vääna jõe koridori ja kalda ehituskeeluvööndi alale.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul kauplus-elamu (registrikood 116064744 ehitisealune pind 184,0m², maht 719,0m³). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal on kinnistul kauplus-elamu, abihoone ja väikeehitis. Abihoone ei ole ehitisregistrisse kantud.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse püstitada kinnistule ajutine telk mõõtudega 10x25m ja kõrgusega kuni 6m. Telgi eesmärgiks on eraisiku vara hoiustamine.

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal asub kinnis Vääna jõe piirangu- ja ehituskeeluvööndis.

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõike 4 punkt 5 sätestab, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitusele juhul, kui juurdeehituse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Sama seaduse § 38 lõike 4 punkti 1¹ kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamiseks. LKS § 38 lg 4 p 1¹ sätestatu mõistes saab ehitusjoon kujuneda üksteisega lähestikku paiknevate õiguslikul alusel püstitatud hoonete baasil. Ehk teisisõnu, väljakujunenud ehitusjooneks tuleb lugeda seda mõttelist joont, mida saab tõmmata kinnistu kontaktvööndis, mõlemale poole küsitavat kinnistut õiguslikul alusel rajatud ehitiste vahele.

Uuesilla kinnistul jääb planeeritav ajutine ehitis jõest maismaa poole olemasoleva kauplus-elamu taha. Vastav skeemjoonis on lisatud käesoleva korralduse lisana (Lisa 2).

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa kohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, olulise huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Kuna ehitustegevust kavandatakse Vääna-Jõesuu külas, siis PlanS-st tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ei esine.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et lisaks PlanS § 125 lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Harku valla üldplaneeringu punkti 2.18.4 kohaselt on tiheasustusaladel kõikide arendustegevuste puhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale.

PlanS § 125 lõike 4 kohaselt ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks. EhS § 3 lg 4 kohaselt on ajutine ehitis lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

D. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Ehitusseaduse EhS § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena käesoleva seadustiku §-s 27 või PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) 3. peatükist.

Vallavalitsus on **.2024 e-posti teel (reg nr12-3/)** teavitanud avatud menetluse algatamisest Uuesilla kinnistuga piirnevate Puraviku tee 6, Puraviku tee 8, Keila metskond 26, Pundelepa ja Sikusaare kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja **.2024** numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja **.2024-2024**. 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 lõige 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. 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 tähtjaks 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.

EhS § 31 lg 4 punkti 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Uuesilla kinnistu asub riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndis. Sellest tulenevalt esitas vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile. Transpordiamet kooskõlastas oma 18.11.2024 saadetud kirjaga nr 7.1-2/24/19199-2 eelnõu märkustega, millega on käesolevat eelnõud täiendatud.

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 tähtjaks 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 siis kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, § 28, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõigete 1, 2, Harku valla üldplaneeringu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2 ja Harku Vallavolikogu 25. mai 2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 9 punkti 2 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused **ajutise ehitise püstitamiseks** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Uuesilla vastavalt lisale 1 ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **2027** (kaasa arvatud).
3. Ehitise kasutamise aeg on kuni viis aastat ehitusloa andmise kuupäevast.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 456492, OÜ RannaMaja, rannamaja@gmail.com
Kaisa.Pagil@harku.ee

¹ 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.