



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

12. märts 2024 nr [nr]

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Liikva külas Onni kinnistu detailplaneeringuala kanalisatsiooni lahenduse täpsustamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Liikva külas Lätte tee 1a kanalisatsiooni lahenduse** rajamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 29.06.2006 otsustega nr 65 kehtestatud Onni maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kõigil hoonestatud kinnistutel lahendatud. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Liikva külas Lätte tee 1a maaüksuse ehituslikke tingimusi. EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

A. Taotluse esitamine

Läbi ehitisregistri esitati Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul Liikva külas Lätte tee 1a maaüksust läbiva ühiskanaliseerimise lahenduse ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Liikva külas Lätte tee 1a maaüksuse kinnisasjale rajada Otsa-Miko piirkonnast tulev ja Liikva külasse jõudev ühiskanaliseerimise survetoru.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Harku Vallavolikogu 29.06.2006 otsustega nr 65 kehtestati Onni kinnistu detailplaneering. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul elektrimaakaabelliin. Ehitisregistri andmetel on kinnistul püstitamisel passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrk (registrikood 221429065).

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.

Onni kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest (29.06.2006) 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.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse rajada Lätte tee 1a kinnistule Otsa-Miko piirkonnast tulev ja Liikva külasse jõudev ühiskanaliseerimise survetoru. Ühiskanaliseerimise rajamine mõjutab otseselt ainult Lätte tee 1a kinnistu idakülge, sest ühiskanaliseerimine rajatakse maantee äärde, kus maantee kinnistul paikneb juba Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluv sideehitis

Muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega projekteerimistingimuste taotluses soovitud võimalus rajada Otsa-Miko piirkonnast tulev ja Liikva külasse jõudev ühiskanaliseerimise survetoru rajamine Lätte tee 1a kinnistule arvestab Lätte 1a ja 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.02.2024 tähtitud e-kirjaga (reg nr 12-3/XX) teavitanud avatud menetluse algatamisest detailplaneeringu alaga piirnevate Lätte tee 1, Lätte tee, 11410 Kiia - Vääna-Viti maantee, Kõrtsu tee 2a ja Lätte tee 1a kinnisasjade omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja 23.02.2024 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 24.02.2024-04.03.2024. 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 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 muutmise

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 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 **ühiskanalisatsiooni** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Liikva küla, Lätte tee 1a kinnistule vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 12.03.2027 (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.