



HARKU VALLAVALITSUS

5EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

. august 2023 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Vääna külas Petsaku tee 4 ehitise püstitamiseks hoonestusala suurendamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata Vääna külas Petsaku tee 4 kinnistule ehitise püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 70 kehtestatud Vääna ja Vahi külas Otsa maaüksuse osalise detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vääna külas Petsaku tee 4 kinnistule püstitatava ehitise hoonestusala tingimusi, täpsemalt suurendatakse hoonestusala kuni 3,5% ulatuses.

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

Hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

A. Taotluse esitamine

07.08.2023 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Vääna külas Petsaku tee 4**, katastritunnusega 19801:011:0953, 100% elamumaa sihtotstarbega, 6775m² suurusega katastriüksusele ehitise püstitamiseks kinnistu hoonestusala suurendamiseks. Taotlusele on lisatud asendiskeem (lisa 2).

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehitisregistri ja Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistu hoonestamata. Petsaku tee 4 kinnistule (detailplaneeringus pos. 1) Harku Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 70 kehtestatud Vääna ja Vahi külas Otsa maaüksuse osalise detailplaneering.

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku 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.

Vääna külas Petsaku tee 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 28.06.2007.a. 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.

Taotletav ei ole vastuolus Harku valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning järgib väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

EhS § 27 lõike 4 punkt 2 annab võimaluse projekteerimistingimustega täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi; sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala 24,0x25,0 meetrit. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse suurendada hoonestusala edela suunal 2,5m ulatuses. Kokku suurendatakse hoonestusala ca 21m² ehk kuni 3,5% detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Suurendamise põhjuseks on soov paremini kinnistut tsoneerida, tekitades hoone lõunaküljele Petsaku tee poolt varjatud privaatse õueala.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud hoonestusala soovitud suurendamise kohta asendiskeem.

Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid projekteerimistingimuste andmata jätmise. Projekteerimistingimuste andmisest detailplaneeringuga kehtestatud planeeringulahendus olemuslikult ei muutu.

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 (HMS) 3. peatükist.

Vallavalitsus on .2023 e-posti teel (reg nr 12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Petsaku tee 4 kinnistuga piirnevate Väänatammi tee 2, Väänatammi tee 6, Petsaku tee 6, Otsatalu tee 6a ja Keila metskond 22 kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohalikus ajalehes Harku Valla Teataja .2023 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja .2023-.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 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 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.

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, arvestades vastaval ajal kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2 ja lõike 4 punkti 2, § 28, § 33 lõike 1, planeerimiseseaduse § 125 lõigete 1 ja 2, Harku valla üldplaneeringu, Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöö-väärtuslikke 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 **hoonestusala suurendamiseks kuni 3,5% ulatuses ehitise püstitamiseks** aadressil Harku vald, Väana küla, Petsaku tee 4 vastavalt lisadele 1 ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **2026** (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)

Katrin Krause
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 381202, Lauri Kogermann, lauri@eestihaldus.ee, MiHo OÜ, KRISTINA@MIHO.EE
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.