



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

12. märts 2024 nr [nr]

**Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine Tabasalu
alevikus Tabasalu 13. kvartal
detailplaneeringuala ühisveevärgi ja
-kanalisatsiooni paiknemise täpsustamiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee kinnistutel ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse** rajamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 28.06.2007 otsustega nr 71 kehtestatud Tabasalu 13. kvartal detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kõigil hoonestatud kinnistutel lahendatud. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee maaüksuse ehituslikke tingimusi.

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

A. Taotluse esitamine

Harku Vallavalitsus esitas projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee maaüksusi läbiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni paiknemise täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee maaüksustel paikneva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajada majanduslikult optimaalsesse asukohta, sõltumata detailplaneeringu joonisel näidatud asukohast.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Harku Vallavolikogu 28.06.2007 otsustega nr 71 kehtestati Tabasalu 13. kvartal detailplaneering. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistutel sideehitis ja elektripaigaldis. Ehitisregistri andmetel on kinnistutel püstitamisel siderajatis (registrikood 221338130) ja ühisveevärk ja -kanalisatsioon (registrikood 221324480 ja 221333595).

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;

Onni kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest (28.06.2007) 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 Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee maaüksustel paikneva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajada majanduslikult optimaalsesse asukohta, sõltumata detailplaneeringu joonisel näidatud asukohast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine majanduslikult optimaalsesse asukohta mõjutab otseselt ainult Looduspargi põik kinnistult ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitujaid, muutes liitumistasud nende jaoks võimalikult soodsaks.

Muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitud Tabasalu alevikus Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee maaüksustel paikneva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine majanduslikult optimaalsesse asukohta, sõltumata detailplaneeringu joonisel näidatud asukohast, arvestab Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee kinnistute ja naaberkinnistute huvidega riivamata oluliselt detailplaneeringuga moodustatud kinnistute omanike huve.

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.04.2024 tähtitud e-kirjaga (reg nr 12-3/xxx) teavitanud avatud menetluse algatamisest detailplaneeringu alaga piirnevate Looduspargi põik 1, 2, 4, 6, 10, Pia, Parkmetsa, Punga tee 10, 12, Ranniku tee, Punga tee L2 kinnisasjade omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja xx.04.2024 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 14.03.2024-24.03.2024. 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 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 4, § 33 lõike 1, 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 **ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Tabasalu alevik, Looduspargi põik, Looduspargi põik L2 ja Punga tee kinnistule vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni xx.05.2027 (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.