



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

2025 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Liikva külas Miko tn 2 kahe korteriga elamu püstitamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata Liikva külas Miko tn 2 kinnistule ehitise püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 26.04.2001 otsusega nr 24 kehtestatud Otsa-Mikko detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Liikva külas Miko tn 2 kinnistule püstitatava hoone kasutamise otstarvet, täpsemalt kinnistule soovitakse püstitada kahe korteriga elamut.

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

Kasutamise otstarbe täpsustamine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

A. Taotluse esitamine

13.01.2025 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Liikva külas Miko tn 2**, katastritunnusega 19801:001:0208, 100% elamumaa sihtotstarbega, 4851m² suurusega katastriüksusele kahe korteriga elamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehitisregistri andmetel ja Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistu hoonestamata. Miko tn 2 (detailplaneeringus krunt pos. 12) kinnistule on Harku Vallavolikogu 26.04.2001 otsusega nr 24 kehtestatud Otsa-Mikko detailplaneering. Detailplaneeringu seletuskirja p. 3 "Planeerimislahendus" alajaotuse p.3.3 kohaselt on planeeritavale alale projekteeritud 35 ühepereelamukrunti. Detailplaneeringu ülejäänud dokumentatsioonist ei nähtu lisaks teavet, kas kahe korteriga elamute püstitamine planeeringualasse on lubatud või mitte.

Detailplaneeringu põhijoonise tabeli "Hoonestustingimused" alusel on kinnistule lubatud püstitada üks elamu ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku 500m².

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.

Liikva külas Miko tn 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 26.04.2001.a. on möödunud enam kui viis aastat. Ühtlasi on detailplaneeringu kehtestamise järel korduvalt muutunud õigusaktid. Näiteks on korduvalt muutunud ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Praegu on kehtiv majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Tegelikult esinevad planeeringualas kahe erineva kasutusotstarbega elamud: üksikelamud (11101) ja kahe korteriga elamud (11212, endine nimetus - kaksikelamud). Planeeringualasse kuuluvatest kruntidest on 60% hoonestatud, millest omakorda 80% on hoonestatud kahe korteriga elamutega. Seega on eelnevalt ehituslubade väljastamisel detailplaneeringuga lubatud tõlgendatud vastavalt arusaamisele ja planeeringuala on tegelikult muutunud piirkonnaks, kus kõrvuti paiknevad nii üksikelamud kui ka kahe korteriga elamud.

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.

Taotletavaga soovitakse Miko tn 2 kinnistule püstitada kahe korteriga elamu. Detailplaneeringu seletuskirja p. 3 "Planeerimislahendus" alajaotuse p.3.3 kohaselt on planeeritavale alale projekteeritud 35 ühepereelamukrunti. Ülejäänud dokumentatsioonis puuduvad viited elamute täpse kasutamise otstarbe kohta.

Detailplaneeringuga lubatud elamute kasutusotstarbe täpsustamine on seadusandlusega kooskõlas ning seda ei saa käsitleda detailplaneeringu olulise või olemusliku muutusena.

Üldplaneeringu seletuskirja lk. 19, p. 2.1.1 kohaselt on tiheasustusalal paarismajade ehitamine lubatav maaüksustele, mis on suuremad kui 3000 m². Miko tn 2 kinnistu pindala on 4851 m² ja maaüksus asub tiheasustusalal. Seega, kahe korteriga elamu püstitamine ei ole vastuolus ka Harku valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

┘

Miko tänava põhjapoolses osas asuvad neli järjestikku kinnistut: Miko tn 1, Miko tn 3, Miko tn 5 ja Otsa tn 19. Kõik need kinnistud on hoonestatud kahe korteriga elamutega. Kokku on antud detailplaneeringu alale projekteeritud/ehitatud 13 kahe korteriga elamut. Seega arvestab taotletav väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ning moodustab harmoonilise ansambli naaberkinnistutel paiknevate kahe korteriga elamutega.

Taotletav ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning järgib väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Projekteerimistingimuste andmisest detailplaneeringuga kehtestatud planeeringulahendus olemuslikult ei muutu.

Puutumust isikute õigustega selgitab vallavalitsus avatud menetluse käigus.

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 2025 e-posti teel (reg nr 12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Miko tn 2 kinnistuga piirnevate Miko tn 1, Miko tn 3, Miko tn 4, Otsa põik 6, Otsa põik 8, Miti tee 3 ja Mikko tn L1 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. 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 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, 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, 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 detailplaneeringu olemasolul **kahe korteriga elamu püstitamiseks** aadressil Harku vald, Liikva küla, Miko tn 2 vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 2028 (kaasa arvatud).
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavastegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduse sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov

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.

Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 469458, INGMAR PURGE, INGMAR.PURGE@GMAIL.COM
Kaisa.Pagil@harku.ee