



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu.

august 2023 nr

**Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Muraste külas Pangapealse tn 1 kahe
korteriga laiendamiseks ehitusprojekti
koostamisel hoonestusala muutmiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Muraste külas, Pangapealse tn 1** kinnistule hoone püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 23.05.2002 otsusega nr 36 kehtestatud Hansu-1 ja Hindreku-1 maaüksuste detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Muraste külas Pangapealse tn 1 kinnistu hoonestusala tingimusi, täpsemalt suurendatakse hoonestusala kuni 7% ulatuses.

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

A. Taotluse esitamine

26.06.2023 esitati läbi ehtisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul **Muraste külas Pangapealse tn 1**, katastritunnustega 19801:001:0967, elamumaa sihtotstarbega, 1889 m² suurusega katastriüksusele kinnistu hoonestusala suurendamiseks kuni 7% ulatuses. Taotlusele on lisatud asendiskeem.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehtisregistri ja Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul kahe korteriga elamu.

Pangapealse tn 1 (detailplaneeringus krunt pos. 117) kinnistule on Harku Vallavolikogu 23.05.2002 otsusega nr 36 kehtestatud Hansu-1 ja Hindreku-1 maaüksuste detailplaneering. Detailplaneeringu põhijoonisel tabelis „Kruuntide kohta esitatavad näitajad ja andmed kruuntide moodustamiseks“ on kinnistu ehitisealuseks pinnaks määratud kuni 400m². Kahe korteriga elamule on antud 30.05.2023 kasutusluba nr 2312371/02777. Olemasoleva hoone ehitisealune pind on 259,2m².

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

C.1 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.

Muraste külas Pangapealse tn 1 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 23.05.2002.a. on möödas enam kui viis aastat.

C.2 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.

C.3 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.

Taotletavaga soovitakse suurendada hoonestusala loode suunas ca 4m võrra, ehk kokkuvõttes hoonestusala suurendada kuni 7% ulatuses. Hoonestusala suurendamise põhjuseks on soov olemasolevate terrasside kinniehitamine ja ühe abiruumi tekitamine. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud hoonestusala soovitud suurendamise kohta asendiskeem.

Kokkuvõttes projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktidega ning seda ei saa käsitleda detailplaneeringu olulise või olemusliku muutusena.

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 .2023 posti teel (reg nr12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Pangapealse tn 1 kinnistuga piirnevate Pangapealse tn 1a, Pangapealse tn 2a, Hindreku tn 2, Hindreku tn 3, Pangapealse tn 3 ja Lepalaane tn 1 kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe 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 tähtajaks 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 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Kuna tegemist on kahe korteriga elamuga, esitas vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks Pangapealse tn 1 korteri nr 2 omanikule, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 10 päeva jooksul teate kättesaamisest.

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, lõike 2 ja lõike 4 punkti 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, miljöväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrama 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 7% ulatuses** kahe korteriga elamu laiendamiseks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Muraste küla, Pangapealse tn 1 vastavalt lisadele 1 ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **. augustini** 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 374114, Andrus Mitt, Andrusmitt@hotmail.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.