



# HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

## K O R R A L D U S

Tabasalu.

juuni 2024 nr

**Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine  
Meriküla külas Ringtee 18//Merikalda  
üksikelamu laiendamiseks ja abihoone  
püstitamiseks ehitusprojekti koostamisel  
hoonestusala muutmiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Meriküla külas, Ringtee 18//Merikalda** kinnistule hoone püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 29.11.2001 otsusega nr 109 kehtestatud Merikalda detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Meriküla külas Ringtee 18//Merikalda kinnistu hoonestusala tingimusi, täpsemalt nihutatakse ja vähendatakse hoonestusala 10% ulatuses. EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

### **A. Taotluse esitamine**

22.05.2024 esitati läbi ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul **Meriküla külas Ringtee 18//Merikalda**, katastritunnustega 19801:002:0090, elamumaa sihtotstarbega, 2953 m<sup>2</sup> suurusega tiheasustusalas paiknevale katastriüksusele kinnistu hoonestusala muutmiseks 10% ulatuses. Taotlusele on lisatud asendiskeem.

### **B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid**

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul üksikelamu ( registrikood 116067765, ehitisealune pind 271m<sup>2</sup>, maht 1254m<sup>3</sup>. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul üksikelamu ja abihoone. Ehitised paiknevad osaliselt naaberkinnistul – Ranniku, katastritunnus 19801:002:1488. Hoonet soovitakse laiendada ranna ehituskeeluvööndisse.

Ringtee 18//Merikalda (detailplaneeringus krunt pos. 1) kinnistule on Harku Vallavolikogu 29.11.2001 otsusega nr 109 kehtestatud Merikalda detailplaneering.

16.02.2021 anti Harku Vallavalitsuse korraldusega nr 145 detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Meriküla külas Ringtee 18//Merikalda üksikelamu laiendamiseks ja abihoone püstitamiseks ehitusprojekti koostamisel hoonestusala muutmiseks. Projekteerimistingimused kehtisid kuni 16. veebruarini 2024.a.

### **C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul**

C.1 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 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.

Meriküla külas Ringtee 18//Merikalda kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 29.11.2001.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 hoonestuslaadi.

C.3 EhS § 27 lõige 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 vähendada kagupoolset hoonestusala ja nihutada hoonestusala põhja ja edela poole.

Hoonet soovitakse laiendada ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § lõige 4 punkt 5 sätestab, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud hoonestusala soovitud nihutamise-vähendamise 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 .2024 posti teel (reg nr12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Ringtee 18//Merikalda kinnistuga piirnevate Keila metskond 216, Männikukalda ja Ranniku kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja .2024 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja .2024 – .2024. Eelnõuga sai tutvuda Harku valla veebilehel [www.harku.ee](http://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 arutamisetähtaajast, 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.

## 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 ehitustingimustega<sup>1</sup>.

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, 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 **hoonestusala nihutamiseks ja vähendamiseks 10% ulatuses** üksikelamu laiendamiseks ja abihoone püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Meriküla küla, Ringtee 18//Merikalda vastavalt lisadele 1ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Krause  
Vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov  
Vallasekretär

<sup>1</sup> PlanS § 73 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.

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 432153,  
PIRET KOPPEL, pired@lymeron.com,  
Plaan 2 OÜ, mikk@plaan2.ee  
Kaisa.Pagil@harku.ee