HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu **2026 nr**

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Vääna külas Kütusehoidla kinnistul ehitisealuse pinna suurendamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata Vääna külas Kütusehoidla kinnistule ehitise püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 29.02.2012 otsusega nr 8 kehtestatud Vääna külas Kuusiku I ja Kütusehoidla kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.
Käesoleva korraldusega täpsustatakse Vääna külas Kütusehoidla kinnistule püstitatava ehitise ehitisealuse pinna tingimusi, täpsemalt suurendatakse ehitisealust pinda 15% ulatuses.
EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.
Ehitisealuse pinna suurendamine kuni 15% ulatuses ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

A. Taotluse esitamine

30.09.2026 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Vääna külas Kütusehoidla,** katastritunnusega 19801:001:2611, 100% ärimaa sihtotstarbega, 1448 m² suurusega katastriüksusele laohoone püstitamiseks kinnistu ehitisealuse pinna suurendamiseks. Olemasolev hoone lammutatakse.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehitisregistri andmetel on kinnistul energeetikatööstuse hoone (kütusehoidla) (registrikood 116044529 ehitisealune pind 31,0m², maht 87,0m³). Maa-ja Ruumiameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal paikneb kinnistul ehitis.
Kütusehoidla (detailplaneeringus krunt pos. 3) kinnistule on Harku Vallavolikogu 29.02.2012 otsusega nr 8 kehtestatud Vääna külas Kuusiku I ja Kütusehoidla kinnistute ning lähiala detailplaneering. Põhijoonise tabeli „Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“ alusel on kinnistule lubatud püstitada hoone ehitisealuse pinnaga 200m².

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.

Vääna külas Kütusehoidla kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 29.02.2012. a. on möödas enam kui viis aastat.

EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:
1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestus-laadi;
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 täpsustatakse asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse suurendada detailplaneeringuga määratud ehitisealust pinda kuni 15%, ehk kuni 230m²-ni. Suurendamise põhjuseks on soov püstitada kinnistule 230m² suuruneehitis.

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 .2026 e-kirja teel (reg nr12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Kütusehoidla kinnistuga piirnevate Joa tee 17, 11411 Vääna-Keila-Joa maantee ja Joa tee 4 kinnistute omanikke.
Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja .2026 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja .2026-.2026. 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 arutamiseta, 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[1].

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, 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 **ehitisealuse pinna suurendamiseks kuni 15% ulatuses** aadressil Harku vald, Vääna küla, Kütusehoidla kinnistu vastavalt lisale 1.

2. Projekteerimistingimused kehtivad 2029 (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)

Erik Sandla
Vallavanem

HARKU VALLAVALITSUS HARJUMAA

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 571021, DENIS KAIBIJAINEN, kaippid@gmail.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.