



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

2025 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Laabi külas Harku tee 65 hoonestusala suurendamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata Laabi külas Harku tee 65 kinnistule ehitise püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 70 kehtestatud Laabi külas Juhani 5 ja Õispuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Laabi külas Harku tee 65 kinnistule püstitatava ehitise hoonestusala tingimusi, täpsemalt suurendatakse hoonestusala kuni 10% ulatuses.

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

Hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

A. Taotluse esitamine

19.05.2025 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Laabi külas Harku tee 65**, katastritunnusega 19801:002:0391, 100% tootmismaa sihtotstarbega, 3724m² suurusega katastriüksusele tööstus- ja ärihoone püstitamiseks kinnistu hoonestusala nihutamiseks. Taotlusele on lisatud asendiskeem.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Maa-Ruumiameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse alusel on kinnistu ehitise, mis ei ole ehitisregistrisse kantud. Harku tee 65 (detailplaneeringus krunt pos. 1a) kinnistule on Harku Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 70 kehtestatud Laabi külas Juhani 5 ja Õispuu maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

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.

Laabi külas Hrku tee 65 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 27.09.2012. a. on möödas enam kui viis aastat.

EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas 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.

Puutumust isikute õigustega selgitas vallavalitsus avatud menetluse käigus.

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.

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada hoonestusala lõuna suunal kuni 10%, ehk 71m².

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud hoonestusala soovitud suurendamise kohta asendiskeem.

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 2025 e-posti teel (reg nr 12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Harku tee 65 kinnistuga piirnevate Sütemetsa tee 59, Õispuu tee 1, Õispuu tee 4, Harku tee L26, Tammi tee 38, 11191 Harku-Rannamõisa tee ja Nonni tee 6 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 arutamisetähtaajaks, 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 vastuväiteid 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 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, 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 **hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses** aadressil Harku vald, Laabi küla, Harku tee 65 vastavalt lisadele 1 ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 2028 (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



(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
Vallasekretär

Jaotuskava: EHR-is Menetlus 491625, OÜ Anne Strati Arhitektuuribüroo,
anne.vaisma@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.