



HARKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabasalu

28. märts 2023 nr 191

**Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine Laabi külas
Kardiraja maaüksuse detailplaneering vee-
ja kanalisatsioonilahenduse ning kardiraja
laienduse rajamise täpsustamiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata Laabi külas Kardiraja maaüksuse vee- ja kanalisatsioonilahenduse ning kardiraja rajamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 kehtestatud Kardiraja maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Laabi külas Kardiraja maaüksuse vee- ja kanalisatsioonilahenduse ning kardiraja kujunduslikke ja ehituslikke tingimusi.

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

A. Taotluse esitamine

07.07.2021 esitati läbi ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul Laabi külas Kardiraja maaüksuse vee- ja kanalisatsioonilahenduse ning kardiraja kujunduslike ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Laabi külas Harku tee 67 kinnisasja ühisveevärgiga liitumist Ranna tee ja Rannamõisa-Harku tee ristumiskoha asemel rajada ühendus Sütemetsa ja Õispuu tee ristist, reovee kogumismahuti asemel soovitakse liituda ühiskanalisatsiooniga Sütemetsa ja Õispuu tee ristist. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustik soovitakse rajada Sütemetsa tee, Sütemetsa tee 49 ja Harku tee 67 kinnistutele. Samuti soovitakse rajada Kardiraja parkla kinnisasjale detailplaneeringuga ette nähtud parkla asemele kardiraja laiendus.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 kehtestati Kardiraja maaüksuse detailplaneering. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse ja ehitisregistri andmetel on Kardiraja parkla kinnistu ning Harku tee 67 kinnistu hoonestamata ning kinnistul asub puurkaev.

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.

Kardiraja maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest (22.02.2006) on möödas enam kui viis aastat ning detailplaneeringu järgselt suurkaevu rajamine ning reovee suunamine kogumismahutitesse ei ole tänaseks päevaks majanduslikult otstarbekas, kuna on võimalik liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega projekteerimistingimuste taotluses soovitud kardiraja laiendus ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine arvestab naaberkinnistute huvidega riivamata oluliselt detailplaneeringuga moodustatud kinnistute omanike huve.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi detailplaneeringu olemasolu korral, kui 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.

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 09.09.2021 tähitud e-kirjaga (reg nr 12-3/5085) teavitanud avatud menetluse algatamisest detailplaneeringu alal asuvate Harku tee 67 ja Kardiraja parkla kinnisasjade omanikke ja piirnevate Sütemetsa tee 1, Sütemetsa tee 39, Sütemetsa tee 43, Sütemetsa tee 56, Sütemetsa tee 57, Sütemetsa tee 59, Sütemetsa tee 59a, Õispuu tee 1, Õispuu tee 2, Õispuu tee 3, Õispuu tee 4, Pihlaka, Tööstuse tee 2, Tööstuse tee 3a, Tööstuse tee 6, Tööstuse tee 8, kinnistute omanikke ning 21.10.2021 küsitud arvamust Transpordiametilt. Transpordiamet esitas 29.10.2021 saadetud kirjaga nr 7.1-2/21/25334-2 eelnõu kohta oma arvamuse, millega on käesolevat eelnõud täiendatud (lisa 2).

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja 09.09.2021 numbris teate projekteerimistingimuste menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 09.09.2020 – 19.09.2021. 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 lõike 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.

E. Projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja muutmine

EhS § 33 lõike 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, aga arvestades tol hetkel kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 ja 2, lõike 2 ja lõike 4 punkti 1 ja 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 Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse ning kardiraja laienduse täpsustamiseks vastavalt lisadele 1; 2; 3 ja 4.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 28.03.2026 (kaasa arvatud).
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Krause
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
vallasekretär