



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU
ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Alus: AvTS § 35 lg 2 p 1

KORRALDUS

Tabasalu

16. aprill 2024

Projekteerimistingimuste väljastamine Harku vallas Vääna-Jõesuu külas Pundelepa kinnistule rajatava busside ümberpööramiseks põhiprojekti koostamiseks

I Taotlus

Busside ümberpööramiseks soovitakse projekteerida Harku vallas Vääna-Jõesuu külas Pundlepa kinnistule (19801:001:2949, 8,15 ha) sihtotstarve 100% maatulundusmaa), selle kaguserva riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärde. Busside ümberpööramiseks rajamist on taotlenud MTÜ Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus. Vääna-Jõesuu on lõpp-peatuseks mitmele bussiliinile ning puudub ohutu viis busside pikemaajaliseks peatumiseks liinile naasmise ootel ning ohutu ümberpööramise võimalus. Samuti puuduvad bussijuhtidele elementaarsed olmetingimused. Seega on ümberpööramiseks vajalik.

II Olukord katastriüksustel

Projekteeritava rajatise asukoha maaüksust riikliku ehitisregistri andmetel läbivad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid. Ehitisi ei ole. Maa-ameti kaardirakenduse alusel läbib kinnistut kaguservas maa-alune sidekaabel, kaitsealused objektid puuduvad.

III Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, olulise huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on

valitud üldplaneeringuga. Kuna plaanitav rajatis asub Vääna-Jõesuu külas väljaspool tiheasustusalal, siis PlanS-st tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ei esine.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et lisaks PlanS § 125 lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu

koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal

või juhul. Harku valla üldplaneeringust tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ei esine.

Vääna-Jõesuu külasse Pundelepa kinnisasja loode- ja põhjaosa jääb Harku valla üldplaneeringu kohaselt range režiimiga looduslikule haljasmaale, kus ehitustegevus on keelatud. Kinnisasja kaguserv jääb leebe režiimiga looduslikule haljasmaale, kus kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel on ehitustegevus lubatud. Busside ümberpööramiseks on kavas rajada kinnisasja kaguserva, mis piirneb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega ning jääb terves ulatuses leebe režiimiga looduslikule haljasmaale. Seega on Harku valla üldplaneeringu kohaselt ehitustegevus lubatav

EhS § 26 lõike 2 punkti 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused

ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks või rajamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluses kavandatav tegevus on EhS Lisa 1 kohaselt ehitusloakohustuslik,

kuivõrd projekteeritakse avalikult kasutatavat rajatist. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt on

projekteerimistingimuste väljastamiseks pädev asutus kohalik omavalitsus.

EhS § 12 lõike 1 kohaselt tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Sama seaduse § 12 lõike 2 kohaselt peab ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas üldplaneeringuga ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Pundelepa maatükk hajaasustusalal, kus maakasutuse juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa. Seega on antud juhul rajatav ehitise kooskõlas üldplaneeringu tingimuste ning maakasutuse juhtotstarbega.

EhS § 70 lõike 2 kohaselt on ehitise kaitsevööndis, milleks antud juhul on avalikult kasutatava

tee kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd, muuhulgas keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku

teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib

kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul,

kui see ei vähenda ehitise ohutust. Projekteerimistingimuste andmine ei anna õigust vastava

ehitise ehitamiseks kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndis. Kaitsevööndiga ehitise omanikuga tuleb

teha koostööd ja projekteerimisel tuleb lähtuda kaitsevööndiga ehitise omaniku poolt väljastatud

tingimustest.

IV Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 46 lõike 1 kohaselt viiakse seaduses sätestatud juhtudel haldusmenetlus õigusakti andmiseks läbi avatud menetlusena. Kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve, võib haldusorgan viia avatud menetluse läbi ka muudel juhtudel. Avatud menetlusel lähtutakse HMS 3. peatükist.

Lisaks eelnevale annab EhS § 31 lõige 1 pädevale asutusele õiguse otsustada, kas projekteerimistingimuste andmine on vajalik korraldada avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt asub plaanitav rajatis hajaasustuse piirkonnas suure liiklussagedusega riigitee vahetus naabruses, kus puudub vahetu kontakt piirinaabritega ning puudub võimalik täiendavast müra- ning suurenenud liiklussagedusest tingitud mõju ümbritsevale keskkonnale, siis projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena ei ole vajalik.

EhS § 31 lõike 2 kohaselt pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu ning korraldab selle kooskõlastamise. EhS § 31 lõike 3 kohaselt pädev asutus kaasab menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. EhS § 31 lõike 4 kohaselt esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutustele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

Pundelepa kinnisasi on riigiomand, mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet.

Pundelepa kinnistu kaguserv jääb 18 meetri ulatuses riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndisse. Samuti läbib projekteritavat maa-ala Telia Eesti AS-le kuuluv siderajatis.

Eelnevast tulenevalt esitas vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile, Maa-ametile ning Telia AS-le.

Eelnõu kohta esitasid tähtaegselt arvamuse ...

Ehitusseadustiku §12 lõike 1 ja 2, §26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, §31 lõike 1,2,3 ja 4, Planeerimisseaduse §125 lõike 1 ja 2, Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1, alusel:

1. Anda projekteerimistingimused Harku vallas Tabasalu alevikus 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna mnt äärde jalgratta- ja jalgteede põhiprojekti koostamiseks vastavalt lisadele 1; 2 ja 3.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 16. aprill 2027. a (kaasa arvatud).
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

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.