



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu.

. november 2023 nr

**Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Meriküla külas Tilgu tee 31 üksikelamu
püstitamiseks ehitusprojekti koostamisel
hoone kõrguse muutmiseks**

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Meriküla külas, Tilgu tee 31** kinnistule hoone püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavalitsuse 24.10.2000 korraldusega nr 1426 kehtestatud Muraste külas Tilgu tee 31 detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Meriküla külas Tilgu tee 31 hoone kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest..

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

A. Taotluse esitamine

01.11.2023 esitati läbi ehisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul **Meriküla külas Tilgu tee 31**, katastritunnustega 19801:001:0194, elamumaa sihtotstarbega, 3647 m² suurusega hajaasustusalas paiknevale katastriüksusele ehitise kõrguse muutmiseks 5,4% ulatuses.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehisregistri andmetel paikneb kinnistul püstitamisel üksikelamu (registrikood 121390429, ehitisealune pind 189,3m², maht 1077m³), abihoone (registrikood 116054748, ehitisealune pind 85m², maht 93m³), majandushoone (registrikood 116067575) ja puurkaev (registrikood 220864436, ehitisealune pind 1m²). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul kolm hoonet.

Kinnistu jääb riigitee 11414 Tilgu tee kaitsevööndisse. Kaitsevööndi laius ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõige 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m.

Tilgu tee 31 (detailplaneeringus krunt pos. 1) kinnistule on Harku Vallavolikogu 29.11.2001 otsusega nr 109 kehtestatud Merikalda detailplaneering.

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

C.1 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.

Meriküla külas Tilgu tee 31 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest 24.10.2000.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 Taotletavaga soovitakse Tilgu tee 31 kinnistule püstitatava üksikelamu kõrgust suurendada 40cm võrra. Detailplaneeringuga on määratud hoone maksimaalseks kõrguseks 7.5m. Varasemalt arvestati hoone kõrgust mitte maapinnast, vaid hoone esimese korruse põrandast, ehk $\pm 0,00$ -st. Momendil kehtiva määruse nr 57 §30 "Ehitise kõrgus" alusel arvutatakse hoone kõrgust ümbritsevast maapinnast.

Hoone kõrguse tõstmine on vajalik nõutava paksusega soojustuskihi paigaldamiseks katuslae konstruktsiooni.

EhS § 27 lõige 4 punkt 3 annab võimaluse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

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 2023 posti teel (reg nr12-3/) teavitanud avatud menetluse algatamisest Tilgu tee 31 kinnistuga piirnevate Meriküla ja Tilgu tee 31a kinnistute omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja 2023 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 2023 – 2023. 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 arutamisetähtaaja, 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 ettepanekuid, arvamusi ja vastuväiteid vallavalitsusele ei esitatud. Eeltoodust tulenevalt loetakse menetlusosaline asja arutamisest avalikul istungil loobunuks ning avalikku istungit läbi ei viidud.

EhS § 31 lg 4 punkti 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Tilgu tee 31 kinnistu asub osaliselt riigitee 11414 Tilgu tee kaitsevööndis. Sellest tulenevalt esitas vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile. Transpordiamet kooskõlastas oma 2023. saadetud kirjaga nr eelnõu märkustega, millega on käesolevat eelnõud täiendatud.

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 4, § 28, § 33 lõike 1, planeerimiseseaduse § 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 **hoone kõrguse muutmiseks 5,4% ulatuses** üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Meriküla küla, Tilgu tee 31 vastavalt **lisale 1** ja 2.
2. Projekteerimistingimused kehtivad **2026** (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

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.

EHR-is Menetlus 398036, Tanel Tälli, tanel.talli@gmail.com
Kaisa.Pagil@harku.ee