



HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

K O R R A L D U S

Tabasalu

15. august 2023 nr [nr]

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Merikülas Tilgu tee 31 maaüksuse detailplaneeringuala reoveekäitluse lahenduse täpsustamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata **Merikülas Tilgu tee 31 maaüksuse reoveekäitluse lahenduse** rajamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 24.10.2000 otsustega nr 1426 kehtestatud Tilgu tee 31 detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Merikülas, Tilgu tee 31 maaüksuse reoveekäitluse lahendus ning ehituslikke tingimusi.

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

A. Taotluse esitamine

Läbi ehitisregistri esitati 05.01.2025 Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul Merikülas Tilgu tee 31 maaüksuse reoveekäitluse lahenduse ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Merikülas Tilgu tee 31 kinnisasjal reovee kogumismahuti asemel võimalust rajada reoveepuhasti ning imbväljak.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Harku Vallavolikogu 24.10.2000 otsustega nr 1426 kehtestatud Tilgu tee 31 detailplaneering. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul abihoone ja püstitamisel elamu ning abihooned lammutatud. Kitsenduste kaardirakenduste andmetel piirneb kinnistu Muraste LKA kaitseala hooldava sihtkaitsevööndiga, kinnistu on täies ulatuses ranna või kalda piiranguvööndis ning elektripaigaldise kaitsevöönd. Ehitisregistri andmetel on kinnistul abihoone (registrikood 116054748), majandushoone (registrikood 116067575), üksikelamu püstitamisel (registrikood 121390429) ja puurkaev (registrikood 220864436) ning teostusjoonise järgi on kinnistul ka salvkaev.

Kehtiva detailplaneeringu järgi kogutakse planeeritud elamu tekkiv reovesi kokku kogumismahutisse. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse vajadusel rajada Tilgu tee 31 kinnistu tarbeks Tilgu tee 31 kinnistule reoveepuhasti ja imbväljak vastavalt asendiskeemile **(lisa 2)**.

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 ilmnenu 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.

Tilgu tee 31 detailplaneeringu kehtestamisest (24.10.2000) on möödas enam kui viis aastat ning detailplaneeringu järgselt kogumismahuti rajamine on kinnistu omanikule ehitamise hetkel soodsam, kuid reoveepuhasti opereerimine on sellest oluliselt otstarbekam.

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.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada reoveekäitluse lahendust ning ehituslikke tingimusi. Reoveekäitluse lahenduse muutmine mõjutab otseselt ainult Tilgu 31 kinnistut, kuhu omapuhasti rajatakse. Omapuhasti ja imbväljaku kuja peavad jääma täies ulatuses Tilgu tee 31 kinnistule.

Muus osas detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta. Seega projekteerimistingimuste taotluses soovitud võimalus oma kinnistu tarbeks reoveepuhasti rajamine Tilgu tee 31 kinnistule 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 ilmnenu olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Tilgu tee 31 kinnistu omanik soovib täpsustada reoveekäitluse lahendust viisil, mis oleks talle jätkusuutlikum ning majanduslikult otstarbekam.

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 XX.02.2025 tähtud e-kirjaga (reg nr 12-3/xxx) teavitanud avatud menetluse algatamisest detailplaneeringu alaga piirnevate Mereküla, Tilgu tee 31a ja Tilgu tee kinnisasjade omanikke.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe Harku Valla Teataja 13.02.2025 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja XX.02.2025-xx.02.2025. 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 lõike 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.

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, aga arvestades tol hetkel kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 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 **reoveepuhasti** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Meriküla, Tilgu tee 31 kinnistule vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni xx.02.2028 (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.