



# HARKU VALLAVALITSUS

EELNÕU

## K O R R A L D U S

Tabasalu

. veebruar 2018 nr [nr]

**Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Harku alevik Uus tn 13 ehitise püstitamiseks ehitusprojekti koostamisel hoonestusala suurendamiseks**

### A. Taotluse esitamine

29. jaanuaril 2018 esitati läbi Ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul **Harku alevikus Uus tn 13**, katastritunnusega 19814:001:0556, ärimaa sihtotstarbega, 6810 m<sup>2</sup> suurusega katastriüksusele ehitise püstitamisel hoonestusala suurendamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse nimetatud maaüksusele püstitada laohoonet. Projekteerimistingimustega täpsustatakse ühtlasi detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, täpsemalt suurendatakse hoonestusala kuni 5%. Taotlusele on lisatud asendiskeem.

### B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid

Ehitisregistri andmetel on kinnistul bensiinijaam (registrikood 116062627 ehitisealune pind 68 m<sup>2</sup>, maht 171 m<sup>3</sup>). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal paikneb kinnistul ehitis.

Uus tn 13 kinnistule on Harku Vallavolikogu 22.11.2007 otsusega nr 111 kehtestatud Harku alevikus Uus tänava detailplaneering (OÜ GPA Projekt töö nr 163/04).

Nimetatud kinnistule vastab detailplaneeringus krunt pos. 03.

### C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul

Ehitusseadustiku (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 möödunud üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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.

Uus tn 13 kinnistule detailplaneeringu kehtestamisest 22.11.2007 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<sup>1</sup> 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 4 annab võimaluse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi; sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Kinnistu Uus tn 13 on kahe juriidilise isiku omanduses. OÜ Kõrbetorm, kes kasutab kinnistu lõunapoolset osa, soovib omandada ka Uus tn 13 lõunasse jäävat Uus tn 11 a kinnistut. Hoonestusala nihutamine Uus tn 11 a kinnistu poole annaks võimaluse paigutada kahel kinnistul paiknevad hooned kompaktsemalt. Siiski jääks suurendatud hoonestusala kinnistu piiridest minimaalselt 5m kaugusele.

Seega 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 (HMS) 3. peatükist.

Vallavalitsus on teavitanud posti teel avatud menetluse algatamisest Uus tn 13 kinnistuga piirnevate Uus tn 11a, Uus tn 12, Uus tn L1 ja Lipsu mü kinnistute omanikke. Adressaadid on kirjad kätte saanud.

Ühtlasi on vallavalitsus avaldanud kohaliku ajalehe „Harku Valla Teataja“ 14.02.2018 numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtjaks 22.02.2018 – 08.03.2018. Taotlusega, eelnõuga ja alal kehtiva detailplaneeringuga sai tutvuda Harku valla veebilehel [www.harku.ee](http://www.harku.ee).

Samas teates tegi Harku Vallavalitsus vastavalt HMS § 50 lõikele 3 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. 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 vastuväited vallavalitsusele ei esitatud. Eeltoodust tulenevalt loetakse menetlusosaline asja arutamisest avalikul istungil loobunuks ning avalikku istungit läbi ei viidud.

---

<sup>1</sup> Kehtestatud 17.10.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138.

## 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:

-koostamisel on Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering, mis on planeeritud kehtestada lähema kolme aasta jooksul; seega võib avalik huvi ehitustingimuste osas projekteerimistingimuste 5. a. kehtivuse ajal oluliselt muutuda;

-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<sup>2</sup>.

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, 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 ehitise püstitamiseks ehitusprojekti koostamisel hoonestusala suurendamiseks 5% aadressil Harku vald, Harku alevik, Uus tn 13 (detailplaneeringus krunt pos. 03).**

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Ehitusõigus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust.
2. Hoonestusala paiknemine: vastavalt lisatud skeemlahendusele.
3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Eesti standardist EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” punktist 12 - Tule leviku takistamine naaberehitistele.

Keskkonnavalused ja tehnovarustuse nõuded:

1. Kui veevarustus saadakse puurkaevust, esitada projekti vahel puurkaevu õiguslikku alust tõendavad andmed (puurkaevu passi koopia, viide puurkaevu keskkonnaregistri andmetele). Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 8 m<sup>3</sup>) on lubatud ajutise lahendusena kuni piirkonna kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni. Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus" ja siseministri 18.08.2010 määrusest nr 37 "Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule".
2. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaz: lahendada katastriüksuse piires.
3. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmecontaineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
4. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui tekib vajadus puu(de) raiumiseks, tuleb esitada Harku Vallavalitsusele puu(de) raieloa taotlus.

Nõuded projektide koostamiseks:

1. Asendiplaan esitada M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil.

---

<sup>2</sup> 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.

2. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).  
Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.
3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", majandus- ja taristuministri 03.06.2015. a määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.
4. Ehitusprojekti (eelprojekti) koosseisu lisada:
  - 4.1. piirdeaia fragmendi ja väravate joonised.

#### Nõuded projektide esitamisele:

1. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada hoone(te) eskiisprojekt(id) mõõtkavas M 1:50 või 1:100 Harku Vallavalitsuse arhitektiga.
2. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus ja/või ehitusteatis koos nõuetekohase projektiga elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Teavet ehitisregistri kasutamise kohta leiab ehitisregistri kodulehelt [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee). Samast on leitavad ka klienditoe kontaktid. Kuna ehitusseadustikust tulenevalt võib erandjuhul, kui ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, dokumendid esitada ka muul viisil, tuleb erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paberkandjal ning lisada põhjendus miks ehitisregistrile esitamine konkreetsel juhul ei ole võimalik.
3. Nõutavad kooskõlastused\arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatisel menetluste puhul ameti ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd. Juba olemasolevate paberkandjal originaalkooskõlastuste puhul palume originaalkooskõlastused edastada Harku Vallavalitsusele pärast vastava taotluse (projekteerimistingimuste taotlus, ehitusteatis, ehitusloa taotlus) ehitisregistrisse esitamist.
4. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

2. Projekteerimistingimused kehtivad . veebruarini 2021 (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)

Ive Eevel  
Vallasekretär