



HARKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabasalu

24. november 2020 nr 754

Projekteerimistingimuste andmine Tutermaa külas Alajaama tee 1b mälestusmärgi püstitamiseks

17. 08. 2020 esitati läbi ehisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Tutermaa külas Alajaama tee 1b**, katastritunnusega 19801:001:2652, üldkasutatava maa 100% sihtotstarbega, 5639 m² suurusega katastriüksusele mälestusmärgi püstitamiseks. Taastatava monumendi asukoht asub Keila pastoraadi peahoone, reg nr 28725, kaitsevööndis. Samuti jääb maaüksus riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski maantee (katastritunnus 19801:001:2651) km 24.04-24.18 kaitsevööndisse. Kaitsevööndi laius ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõike 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m.

Ehisregistri andmetel ei asu kinnistul ehitisi. Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal on katastriüksusel tuvastatav ausamba endine asukoht.

Esitatud taotluse kohaselt soovitakse mälestusmärk taastada oma endisel kujul ja võimalusel oma endisel asukohal või võimalikult vähe nihkes endisest asukohast.

EhS § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks, rajamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Kuna ehitustegevust kavandatakse Tutermaa külas, 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 üldplaneeringu punkti 2.18.4 kohaselt on tiheasustusaladel kõikide arendustegevuste puhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Tutermaa külas Alajaama tee 1b maaüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ja maaüksus paikneb Harku valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal.

Kavandatavat ehitustegevust ei saa käsitleda arendustegevusena. Seega ei tulene ka Harku valla üldplaneeringust taotletava läbiviimiseks detailplaneeringu koostamise kohustust ning projekteerimistingimuste andmine on võimalik.

EhS § 31 lg 4 punkti 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega.

Taastatava monumendi asukoht asub Keila pastoraadi peahoone, reg nr 28725, kaitsevööndis. Seetõttu esitas Harku Vallavalitsus Muinsuskaitseametile projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks. Muinsuskaitseamet kooskõlastas 03.11.2020 läbi ehitisregistri taotluse.

Kuna maaüksus jääb 8 Tallinn-Paldiski maantee (katastritunnus 19801:001:2651) kaitsevööndisse, esitas vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Maanteeametile.

Maanteeamet kooskõlastas oma 05.11.2020 saadetud kirjaga nr 15-2/20/51019-2 eelnõu märkustega, millega on käesolevat eelnõud täiendatud.

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 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, arvestades tol hetkel kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõigete 3 ja 4, § 28, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 ja 2, Harku valla üldplaneeringu, 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväertuslikke alasid ja väertuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2 ja Harku Vallavolikogu 25. mai 2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 9 punkti 2 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused **mälestusmärgi püstitamiseks** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Tutermaa küla, Alajaama tee 1b vastavalt lisadele 1-3.

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.

2. Projekteerimistingimused kehtivad 24. novembrini 2023 (kaasa arvatud).
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
vallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Ive Eevel
vallasekretär