

Projekteerimistingimuste andmine

laiendamiseks ehitusprojekti koostamiseks

Jätku esitati läbi ehisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus elamumaa sihtotstarbega, 901 m² suurusega katastriüksusele aiamaja laiendamiseks ehitusprojekti koostamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse aiamaja laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Ehisregistri andmetel paikneb kinnistul aiamaja (aia- ja aiamaja), ehitisealune pind 100.2m², maht 317m³). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistul aiamaja.

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 või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse (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 ehitustegevust kavandatakse Vääna-Jõesuu 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 üldplaneeringu¹ punkti 2.18.4 kohaselt on tiheasustusaladel kõikide arendustegevuste puhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. Samas ei ole kavandatav ehitustegevus käsitatav arendustegevusena üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.18 tähenduses. Seega ei tulene ka Harku valla üldplaneeringust taotletava läbiviimiseks detailplaneeringu koostamise kohustust ning projekteerimistingimuste andmine on võimalik.

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 siis kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega².

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2, 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, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke 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.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 3. 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.