



HARKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabasalu

10. november 2020 nr 709

Projekteerimistingimuste andmine Ilmandu külas üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks

20.10.2020 esitati läbi ehtisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus **Ilmandu külas**, katastritunnusega _____ elamumaa 100% sihtotstarbega, 2265 m² suurusega katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistu paikneb tiheasustusalas.

Ehtisregistri andmetel on kinnistul kasutusest maas üksikelamu (registrikood _____). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal on kinnistu hoonestamata.

Taotluse kohaselt soovitakse kinnistule püstitada üksikelamu.

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 Ilmandu 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.

Kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale.

PlanS § 125 lõige 5 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Üldplaneeringu kohaselt on antud kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa.

Vallavalitsuse hinnangul paikneb kavandatav hoone olemasoleva hoonestuse vahel.

Kadaka tee on hoonestatud ja hoonestamisel elamutega. kinnistut ümbritsevad elamud:

- kagust kinnistu, kus paikneb üksikelamu (ehitisregistri kood _____, ehitisealune pind 304m², maht 2520m³)

- edelast kinnistu, kus paikneb üksikelamu (ehitisregistri kood _____, ehitisealune pind 304m², maht 2520m³), ehitisealune pind 304m², maht 2520m³)

- loodest kinnistu, kus paikneb üksikelamu (ehitisregistri kood _____, ehitisealune pind 304m², maht 2520m³)

- üle kinnistu, kus paikneb kaksikelamu (ehitisregistri kood _____, ehitisealune pind 327m², maht 1420m³) ja kinnistu, kuhu on antud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks (ehitisregistri kood _____, ehitisealune pind 252m², maht 585m³)

Projekteerimistingimuste taotlusest nähtub, et kavandatav ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

EhS § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa-kohustusliku 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.

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 ehitisluba ei taotle, ei piira miski tema poolt uute projekteerimistingimuste taotlemist sellele järgneval ajal, arvestades tol hetkel kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega¹.

Ehitusseadustiku § 26 lõigete 1 ja 2, § 28, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, 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. Anda projekteerimistingimused **üksikelamu püstitamiseks** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Ilmandu küla, vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 10. 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)

Vello Viiburg
abivallavanem



(allkirjastatud digitaalselt)

Ive Eevel
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.
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.