



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

29. jaanuar 2026 nr 5

Muraste külas Kolmiku tn 65 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek alkatada detailplaneeringu koostamine Muraste külas Kolmiku tn 65 (katastritunnus 19801:001:0412) maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud Muraste külas Kolmiku detailplaneeringu ümberplaneerimiseks Kolmiku tn 65 maaüksuse osas sooviga jagada maaüksus üheks u 1774 m² suurusega elamumaa krundiks ja üheks u 452 m² suurusega kaitsealuse maa krundiks. Elamumaa krundile soovitakse määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Kaitsealuse maa krunt kavandatakse klindi astangu perve äärde, Muraste looduskaitsealale matkaraja tarbeks ja võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,22 ha, paikneb Muraste külas Kolmiku tänava lõpus, u 1,5 km kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest, piirnedes põhjast Muraste looduskaitseala 5 (katastritunnus 19801:001:2366) ja Meriküla tee 2 (katastritunnus 19801:001:3890) kaitsealuste maadega, idast ja lõunast Kolmiku tänav L3 (katastritunnus 19801:001:0450) transpordimaaga, edelast Kolmiku tn 63 (katastritunnus 19801:001:0411) elamumaaga ja läänest Kolmiku tn 61 (katastritunnus 19801:001:0409) elamumaaga.

Kolmiku tn 65 maaüksus, suurusega 2226 m², on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel 292 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kavandatav üksikelamu (ehitisregistrikood 120854514). Juurdepääs maaüksusele on Kolmiku tänavalt.

Kolmiku tn 65 maaüksus on moodustatud Harku Vallavolikogu 21. juuni 2001 otsusega nr 51 kehtestatud Kolmiku detailplaneeringuga (Harju Projektbüroo OÜ töö nr 14-01 PR). Kehtiva detailplaneeringuga moodustati terviklik elamurajoon, kuhu planeeriti 66 elamumaa krunti, 7 transpordimaa krunti ja üks sotsiaalmaa krunt. Planeeringuala 7 elamumaa krunti paiknevad klindi astangul. Detailplaneeringuga määrati klindi serval olevatele maaüksustele katastriüksuste põhjapiirist arvates 25 m laiune ehituskeeluala ning klindi astangule määrati jalgsi läbipääsu tagamiseks jalgte servituut. Nimetatud detailplaneeringuga on määratud Kolmiku tn 65 maaüksusele ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 445 m². Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 6 m ja kuni 1 maapealne korrus. Detailplaneeringuga hoonete katusekallet ei määratud. Hoonestusviis on vahelduv ja hoonete välisviimistlus vaba. Piiranguna on krundile märgitud jalgte servituut. Detailplaneeringuga lahendati maaüksusele juurdepääs Kolmiku tänavalt.

Maaüksuse kitsendusteks on sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndid, avaliku tee kaitsevöönd ja Muraste looduskaitseala sihtkaitsevöönd.

Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel Rannamõisa väärtusliku maastiku alal ja osaliselt rohevõrgustikualal.

Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 3.1.1 kohaselt kannavad väärtuslikud loodus- ja puhkemaastikud (sh Rannamõisa väärtuslik maastik) endas oma kindlat ökoloogilist identiteeti rohelises võrgustikus või omavad unikaalseid loodusobjekte, moodustades terviklikke puhkeväärtusega loodusmaastikke, mille piiritlemisel teiste hulgas on arvestatud looduskaitsealade ja asustusstruktuuri paiknemisega. Seletuskirja punktis 3.1.1 on määratud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuste suurendamiseks. Väärtuslikule maastikule on soovitatav koostada maastikuhoolduskava, mille põhjal koostatakse väärtuslike maastike säilitamiseks, hooldamiseks ning arendamiseks vajalikud tegevused. Väärtuslike maastike piire saab täpsustada ja muuta sh moodustada uusi alasid hoolduskavadega või üldplaneeringuga. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke hajaasustuses eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele). Väärtuslike loodus- ja puhkemaastike ning algupäraste ajastumaastike puhul on oluline nende jätkusuutlik, eripära arvestav ruumiline areng.

Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihtiks loodus ja keskkonnakaitseks väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Maakonnaplaneering seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt on rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu (edaspidi üldplaneeringu) ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal ning Põhja-Eesti klindi rohevõrgustiku koridoris. Teemaplaneeringuga ei ole määratud planeeringualale väärtusliku maastiku ala, st teemaplaneeringuga on väärtusliku maastiku piiri täpsustatud võrreldes maakonnaplaneeringuga.

Teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal“ on täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – väike- ja korterelamumaa kompaktse asustusega aladel. Muuhulgas on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis määratud järgmised tingimused:

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m².
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
 - o kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
 - o kuni 15% üle 2000 m² suurusel kruntidel ja kuni 5000 m² krundil;
 - o kuni 10% üle 5000 m² suurusel kruntidel või maaüksustel.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud teemaplaneeringu ptk 3.14.
- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 „Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid“ alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioonid ning kasutustingimused“ on eraldi antud selgitus rohevõrgustiku koridoride osas, mis vajavad arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist. Põhja-Eesti klint rohevõrgustiku koridori osas on märgitud, et tegemist on mastaapse maastikuelemendiga, mis toimib nii barjääri kui ainerinet ja elustikku juhtiva elemendina. Harku vald on oma looduse poolest eriti unikaalne just pangaaluste laialehiste metsade poolest, mida peetakse Eestis haruldaseks koosluseks. Paekivis asuvad koopad on nahkhiirte jaoks üleeuroopalise tähtsusega talvituspaikadeks ning klint soodustab nahkhiirte levikut kogu valla piires. Klint tuleb kogu ulatuses määrata rohekoridoriks. Võimalusel tuleb klindialust metsa hoida võimalikult laia ribana, kuid vähemalt 50 m klindi seinast. Ohutuse tagamiseks ja looduskeskkonna säilitamiseks peavad uued ehitised paiknema klindist minimaalselt 100 m kaugusel. Ka klindi peal tuleb looduslik taimestik säilitada vähemalt 50 m ulatuses. Kuna nahkhiired ei talu täiskuuvalgusest tugevamat valgust, on oluline klindi läheduses vältida pimedal ajal pidevat valgustust, või tuleb see teha väga väheintensiivse ja suunatuna.

Kehtestatud teemaplaneeringuga täiendati ja täpsustati üldplaneeringut ning teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.11.10 on toodud üldised soovitusel väärtuslike maastikutüüpide ja -elementide säilitamiseks ja tingimused arheoloogiapärandi säilitamiseks, kus Põhja-Eesti klindi osas on märgitud järgmist. *Harku valla üheks ainulaadsemaks loodusväärtuseks on Põhja-Eesti klint, millele avaneb teedelt ja hoonestuse vahelt kauneid vaateid ning kus kasvavad mitmete laialehiste puuliikidega ürgilmelised salumetsad (pangametsad). Klint on elupaigaks mitmetele kaitsealustele taim- ja loomaliikidele (Masing, 2012) ning oluline rändeteede koridor. Olemasolevate loodusväärtuste ja väärtuslike vaadete säilitamiseks tuleb uute hoonete ehitamist vältida klindi pervele lähemal kui 50 m ning jalamile lähemal kui 100 m. Erandi võib teha klindi osas, mis paikneb tihehoonestusalal (näiteks Ilmandu põld), kus tuleks hoonete ehitamist vältida klindi pervele lähemal kui 30 m ning jalamile lähemal kui 100 m. Tihehoonestusalal paikneval klindi serval ja jalamil on lubatud olemasoleva hoonestuse vahele jäävale alale, varem väljakujunenud ehitusjoonele, uue ehitise püstitamine. Olemasolevale hoonestusele nimetatud kitsendus ei laiene. Klindialused ja -pealsed rohealad tuleb säilitada puhkealadena, kuhu võib rajada jalgradasid. Uute jalgradade, matkaradade ja kergliiklusteede planeerimine klindi äärsetele aladele tuleb lahendada Harku valla teede teemaplaneeringuga. Klindi lõikudel, mis on looduskaitse all, on piirangud sätestatud kaitse-eeskirjaga, mida käeoleva teemaplaneeringuga ei leevendata. Klindi servale ei või rajada liikumist takistavaid elemente ja piirdeid (sh kiviaedu). Klindipealsel alal ei tohi piirdeaed paikneda klindistangu servale lähemal kui 10 m, kui detailplaneering või varinguohu riski maandamise vajadus ei määra teisti. Kui*

klindias tangul esineb raskesti läbitavaid lõike, peab piire olema astangu servast nii kaugel, et klindipealne oleks jalgsi läbitav.

Kolmiku tn 65 maaüksusel kehtib Kolmiku detailplaneering, mille alusel moodustati terviklik elamurajoon. Kuivõrd planeeringuala paikneb õhukese mullakihiga kaetud paepealsel, mis põhjast piirneb klindias tanguga, kavandati astangu servale jäävate elamumaa kruntidele hoonestusala kauguseks astangu servast 25 m. Kolmiku tn 65 maaüksusele on väljastatud 04.06.2018 ehitusluba nr 1812271/12555 üksikelamu püstitamiseks. Kehtiva Kolmiku detailplaneeringu ning ehitusloa saanud projekti kohaselt on määratud hoonestusala kauguseks krundi põhjapoolest piirist 25 m. Tegelikult ehitati hoone kinnistu põhjapoolest piirist u 18,2 m kaugusele. Seega ehitati hoone u 6,8 m ulatuses kehtestatud detailplaneeringu kohasele ehituskeelualale ning seejuures ka hoonestusala välja.

Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond väljastas 20.04.2020 teate nr 12-4/7-1 riikliku järelevalvemenetluse alustamise kohta. Teade on väljastatud kaebuse ja paikvaatluse alusel, kus on tuvastatud hoone ehitamine detailplaneeringus ja ehitusloas määratud ehitusala välja. Harku Vallavalitsus väljastas 06.05.2020 ettekirjutus-hoiatuse nr 12-4/7-2, millega on kohustatud omanikke Harku vallas Muraste külas Kolmiku tn 65 kinnistul peatama ehitustegevuse (välja arvatud lammutustööde tegemise) alates 08.05.2020 ja lammutama poolelioleva ehitise hiljemalt 31.12.2020. Ühisomanikud esitasid 25.05.2020 vaide ettekirjutuse-hoiatuse kehtetuks tunnistamise nõudes ja esialgse õiguskaitse tühistamise nõudes. Harku Vallavalitsuse 30.06.2020 korraldusega nr 378 on vaie Harku Vallavalitsuse 06.05.2020 ettekirjutus-hoiatusele nr 12-4/7-2 jäetud rahuldamata ning muudetud ehitise lammutamistähtaega, uueks tähtjaks on määratud 31.12.2021. Harku Vallavalitsus muutis 21.12.2021 korraldusega nr 858 ettekirjutuses ettenähtud tähtaega veelkord määrares selleks 6 kuud pärast kohtuotsuse jõustumist.

Tallinna Halduskohtu 11.05.2023 otsusega haldusasjas nr 3-20-1423 rahuldas kohus Kolmiku tn 65 kinnistu omanike kaebuse ja tühistas Harku Vallavalitsuse 06.05.2020 ettekirjutus-hoiatuse nr 12-4/7-2 ja 30.06.2020 korralduse nr 378. Kohtu põhjendused on kokkuvõtvalt järgmised:

12.5. Kohus märgib, et kaheldamatult on seaduslikkuse tagamine planeerimis- ja ehitusprotsessis kohaliku omavalitsuse ühe põhiülesande täitmisel üks olulisemaid eesmärke. Samuti nõustub kohus vastustajaga selles, et kord vastuvõetud üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik olukord. Siinkohal ei saa aga kohus nõustuda vastustajaga, et PlanS § 142 näeb sellise muudatuse tegemise eeldusena ette kitsalt olulise avaliku huvi muudatuse ainsa võimaliku põhjendusena. Nimelt näeb vastusaja viidatud PlanS § 142 ette, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut võib sisaldada detailplaneering põhjendatud vajaduse korral. Käesolevas asjas ei ole vaidlust, et sisuliselt soovitakse uue detailplaneeringuga muuta hoonestamiseks lubatud ala detailplaneeringus nii, et see poleks sisulises vastuolus üldplaneeringuga (ka selle teemaplaneeringuga) määratud kohustuslike aladega. Järelikult on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muudatusega PlanS § 142 lg 1 p 2 või ka p 3 mõttes.

12.6. Eeltoodust tulenevalt omab kohtu hinnangul tähtsust PlanS § 142 toodud määratlemata õigusmõiste „põhjendatud vajadus“ sisustamine. Kohus leiab, et erinevalt vastustaja tõlgendusest ei ole seadusandja soovinud põhjendatud vajaduse mõiste sisustamisel piirata otsustajate otsustusvabadust ainult avaliku huviga. Ühelt poolt toimub planeerimisel juba põhialuste tasandil paratamatult avaliku ja erahuvi kaalumine ja tasakaalustamine ehk planeerimisotsuste tegemisel tuleb paratamatult mõlemaga arvestada. Teiselt poolt on detailplaneering reeglina olemuslikult kõige rohkem erahuvi väljendav planeeringuliik ja juba seetõttu ei saa selle kehtestamise ja muutmise vajadust sisustada ainult avaliku huviga.

Kohtu hinnangul on seadusandja PlanS § 142 sõnastamisel teadlikult kasutanud määratlemata õigusmõistet „põhjendatud vajadus“, sest ta on soovinud anda kohalikele olulist paremini tundavatele planeerimisotsuste tegijatele võimalikult laia kaalutus- ja otsustusvabaduse

valdkonnas, kus võimalikke ette tulevaid olukordi on väga palju ja väga erinevaid. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse kohustusest tagada eelkõige oma piirkonna elanike heaolu, on lisaks avalikule huvile üheks selliseks olukorraks ka olukord, mis edendab eelkõige erahuvi kahjustamata oluliselt teiste eraomanike ja avalikke arusaadavalt määratletavaid huvisid.

Lisaks nende erinevate huvide arvestamisvõimalusele tuleb kohalikul omavalitsusel huvide konflikti korral tõsiselt ja põhjalikult kaaluda avalike ja erahuvide tähtsust iga konkreetse ettepaneku lahendamisel ja ta ei saa asuda seisukohale, et avalik huvi senise üldplaneeringu regulatsiooni säilitamiseks kaalub alati ja tingimusteta üles erahuvi selle muutmiseks. Kohus leiab, et vaatamata seaduslikkuse tagamise põhimõtte väga kõrgele kohale avalike huvide ja ka erahuvide kaitsmisel, ei tohi otsuste langetamisel kunagi unustada, et seaduslikkuse tagamine ei ole eesmärk omaette. Abstraktne seaduslikkuse tagamine iga hinna eest ja mõistlikku kaalutlust rakendamata ei saa kohtu hinnangul olla olemuslikult tähtsam, kui inimeste heaolu, mille tagamisele see ühiskonnaelu korraldamise põhimõte on ju suunatud. Käesoleval juhul on ka seadusandja seda mõtet selgelt väljendanud lubades põhjendatud juhtudel hierarhiliselt kõrgema taseme planeeringut muuta madalama taseme planeeringu muutmise menetluses.

Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et kaebajal on täielik õigus esitada oma erahuvist tulenevaid kaalutlusi ja nõuda nende igakülgset kaalumist tema poolt esitatud detailplaneeringu muutmise menetluse taotlusega seoses. Nende kaalutluste alla käivad nii juba valminud ehitise ja selle lammutamise maksumus seoses teistsuguste võimaluste puudumisega ehitise olemasoleva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusalasse paigutamiseks, võimalikud naabrite ja avalikkuse kahjustatud huvid, looduskaitsehuvid, seaduslikkuse tagamise huvi. Lisaks oleks kohalikul omavalitsusel kohtu hinnangul vaja kaaluda ka eksimuse suurust ja kindlaks tehtud mõjusid. Kohus märgib lisaks, et kuigi isikute subjektiivne käitumine ei saa olla pärast õigusvastase olukorra tekitamist põhiliseks kriteeriumiks otsuse langetamisel, tuleb käesoleval juhul sarnaselt kriminaalmenetlusele kaaluda ka isikute puhtsüdamlikku kahetsust ja valmidust nii rahaliselt kui realselt kinnisvara osaga heastada oma mõistlike võimaluste piires toimepandud rikkumist. Lähtuvalt kohtule kättesaadavatest tõenditest ei ole vastustaja kaalutlusõigust käesolevas asjas täies ulatuses teostanud, sest on asunud ennatlikult seisukohale, et detailplaneeringu muutmiseks puudub õiguslik alus selle teostamise võimatuse tõttu. Eeltoodust nähtuvalt see käesoleval juhul nii ei ole.

12.7. Eeltoodut kokku võttes leiab kohus, et vastustaja peamine väide ehitise senises asukohas seadustamise õiguslike võimaluste puudumisest ei ole põhjendatud ja on selgelt ennatlik arvestades kaebaja esitatud detailplaneeringu muutmise taotlust. Vastustaja on jätnud ehitise seadustamise võimatuse väitele tuginedes sisuliselt kaalumata nii kaebaja huvid, kohaliku omavalitsuse võimalikud huvid, kui ka osaliselt püstitatud ehitise lammutamisega ja uue ehitise püstitamisega eraisikule kaasnevate kulutuste põhjendatuse olukorras, kus ehitise ei riiva tajutaval määral ei naabrite ega avalikkuse huve, mis on olnud ehitusloa andmise aluseks v.a. ehitise osaliselt väljaspoole hoonestusala jääv asukoht. Lisaks märgib kohus, et vastustaja on sisuliselt jätnud kaalumata ka võimalikud alternatiivsed mõjutusvahendid tulevikus sarnaste õigusrikkumiste vältimiseks. Kuna kõiki neid küsimusi tuleb ja saab arutada taotletud detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise otsustamisel ning kohtu hinnangul ei ole hetkel teadaolevate asjaolude pinnal ka selgelt välistatud kaebajatele positiivne otsus, siis tuleb kohtul lugeda koostatud lammutusettekirjutus ennatlikuks ja õigusvastaseks ehk kaebus rahuldada.

Harku Vallavalitsus esitas 12.06.2023 halduskohtu otsuse peale apellatsioonkaebuse, milles palus halduskohtu otsuse tühistada ja uue otsusega jätta kaebus rahuldamata.

Tallinna Ringkonnakohtu 31.01.2025 otsusega haldusasjas nr 3-20-1423 jättis kohus Harku valla apellatsioonkaebuse rahuldamata ja Tallinna Halduskohtu 11.05.2023 otsuse muutmata, kuid muutis halduskohtu otsuse põhjendusi vastavalt ringkonnakohtu otsuse põhjendustele. Ringkonnakohtu otsuse põhjendused on kokkuvõtvalt järgmised:

19. Apellant on apellatsioonkaebuse kohaselt seisukohal, et hoone on vastuolus Harku valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.17 „Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid“ jaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ Põhja-Eesti klindi rohekoridori osas kehtestatud järgmise nõudega: „Ohutuse tagamiseks ja looduskeskkonna säilitamiseks peavad uued ehitised paiknema klindist minimaalselt 100 m kaugusel. Ka klindi peal tuleb looduslik taimestik säilitada vähemalt 50 m ulatuses.“ (lk 37)...

20. Viidatud tingimust tuleb aga vaadelda koosmõjus üldplaneeringu täpsustamiseks kehtestatud teemaplaneeringuga, mis mh kehtestab Põhja-Eesti klindipealset puudutavas osas üldplaneeringuga võrreldes eriregulatsiooni ehitiste rajamiseks. Teemaplaneeringu seletuskirja p 3.11.10 „Üldised soovitusel väärtuslike maastikutüüpide ja -elementide säilitamiseks ja tingimused arheoloogiapärandi säilitamiseks“ sätestab asjakohases osas (lk 73) järgmise tingimuse: „Olemasolevate loodusväärtuste ja väärtuslike vaadete säilitamiseks tuleb uute hoonete ehitamist vältida klindi pervele lähemal kui 50 m ning jalamile lähemal kui 100 m. Erandi võib teha klindi osas, mis paikneb tihehoonestusalal (näiteks Ilmandu põld), kus tuleks hoonete ehitamist vältida klindi pervele lähemale kui 30 m ning jalamile lähemale kui 100 m. Tihehoonestusalal paikneval klindi serval ja jalamil on lubatud olemasoleva hoonestuse vahele jäävale alale, varem väljakujunenud ehitusjoonele, uue ehitise püstitamine.“

22. Ringkonnakohus nõustub kaebajatega, et vähemalt tihehoonestusaladel kohalduva erisätte puhul ei ole alust käsitada teemaplaneeringu regulatsiooni rangelt imperatiivsena...//...Tegemist on soovitusel mitte anda ehitusõigust hoonete ehitamiseks lähemal kui 30 m klindi pervele, kuid selline soovitus saab olla üksnes suunava iseloomuga ega vabasta apellanti kaalumast asjakohaselt ka põhjendatud huvi tihehoonestusalal ehitusõiguse saamiseks klindi pervele lähemal.

23. Eeltoodust tulenevalt kuulub selline kaalutus apellandi üldplaneeringuga (teemaplaneeringuga) määratud detailplaneerimisdiskretsiooni piiresse, mitte ei ületa seda. Järelikult ei ole ka alust käsitada detailplaneeringut PlanS § 142 lg 1 mõttes üldplaneeringu põhilahendust muutvana üksnes tulenevalt asjaolust, et hoone soovitud asukoht tihehoonestusalal on klindi pervele lähemal kui 30 m. Üldplaneeringu põhilahendus on PlanS § 6 p 14 mõttes planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Üldplaneeringus kehtestatud soovitusliku iseloomuga tingimuste puhul saab põhilahenduse osaks pidada eeskätt nõude eesmärki, milleks antud juhul on teemaplaneeringu seletuskirja viidatud tingimuse kohaselt olemasolevate loodusväärtuste ja väärtuslike vaadete säilitamine. Seega saab just see eesmärk olla ka esmaseks avalikust huvist lähtuvaks asjaoluks, millega kaaluda planeerimismenetluses isiku huvi ehitada klindi pervele lähemale kui 30 m – kas konkreetsel juhul kahjustaks ehitise antud 30 m soovitusel eiramise tõttu loodusväärtusi ja väärtuslikke vaateid. Olukorras, kus puudub mõistlik alus eeldada loodusväärtuste või väärtuslike vaadete kahjustamist, oleks ilmselt põhjendamatu käsitada üldplaneeringuga antud kaalutlusruumi piiresse jäävat otsustust PlanS § 142 lg 1 p 3 mõttes üldplaneeringu olulise või ulatusliku muutmisel, mis tingiks detailplaneeringu menetlemise üldplaneeringut muutvana.

Seega on Tallinna Halduskohus ja Tallinna Ringkonnakohus järeldanud, et vaidlustatud ettekirjutus on ennatlik, kuna esitatud põhjenduste valguses ei saanud Harku Vallavalitsus jõuda järeldusele, et hoone seadustamine on võimatu, vähemalt mitte sellise kindlusega, mis annaks aluse hoone lammutamise kui äärmiselt koormava heastamise meetme nõudmiseks EhS § 132 lg 3 alusel. Kohtu hinnangul saaks kohalik omavalitsus taolisele järeldusele jõuda kaebajate huvide asjakohasel kaalumisel, mis eelduslikult saaks toimuda eelkõige detailplaneeringu menetlemise käigus. Ehkki detailplaneeringu algatamine ei ole õiguslikult garanteeritud ja ka algatamine ei anna kaebajatele õigustatud ootust selle kehtestamiseks, on ettekirjutus enne kaebajate esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse lahendamist igal juhul ennatlik.

OÜ Loodusekspert on 02.06.2021 koostanud eksperthinnangu, kus on jõutud järeldusele, et hoone nihke mõjud Muraste looduskaitsealale (LKA), rohevõrgustiku koridorile ja elustikule puuduvad, st ei leitud olulisi negatiivseid mõjuilminguid Natura 2000 alale, rohekoridorile ning üldisele elustikule. Hoone on püstitatud väljakujunenud elumupiirkonda, lisaks ei takista hoone ka praeguses asukohas klindipealse kasutamist puhkeala ja jalgteena. Hoone ei asu looduskaitsealal ega seadusest tulenevas ehituskeelualas. Seega ei ole Harku Vallavolikogu hinnangul alust eeldada loodusväärtuste või väärtuslike vaadete kahjustamist.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse elumumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalale u 1774 m² suurune elumumaa krunt ja u 452 m² suurune kaitsealuse maa krunt. Eeltoodust tulenevalt tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtivat Harku valla üld- ja teemaplaneeringut tiheasustusalal hoonestatava krundi suuruse vähendamise osas.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimisseaduse §-s 12 määratletud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimises.

Nimetatud põhimõtte kohaselt:

- peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist;
- peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Harku Vallavolikogu hinnangul arvestab planeerimisettepanek eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega, kuna koostatava detailplaneeringuga jagatakse Kolmiku tn 65 maaüksus elumumaaks ja kaitsealuseks maaks, millest viimane võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Kaitsealuse maa maaüksusega tagatakse avalik ligipääs klindi astangu perve äärsele matkarajale, mis tagab väärtuslikud vaated lisaks erakinnistu omanikele ka avalikkusele. Selline lahendus käsitleb ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda tasakaalustatult, sest moodustatav kaitsealune maa, kuhu kuulub ka osa Muraste LKAst, jääb ehitistest (va matkrada) puutumatuks ja säilib olemasolevana, st looduslikuna. Seejuures tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada OÜ Loodusekspert poolt 02.06.2021 koostatud eksperthinnangu peatükis 3 loetletud leevendusmeetmetega elustiku kaitseks Muraste LKA-l ja rohevõrgustiku koridoris. Eelnevast tulenevalt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmine detailplaneeringuga põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Muraste külas Kolmiku tn 65 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes, kuid detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid

mõjusid. Lisaks tuleb vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Vallavalitsus on sõlminud 20.11.2025 lepingu nr 5-9/345/25 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimisel Casa Planeeringud OÜ (äriregistrikood 11647744). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi Kolmiku tn 65 maaüksuse omanik.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Muraste külas Kolmiku tn 65 maaüksusel ja selle lähialal.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1, § 142 lõike 1 punktist 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus” § 5 lõike 1 punktist 2, lõike 2 punktist 3 Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Muraste külas Kolmiku tn 65 (katastritunnus 19801:001:0412) maaüksusel ja lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud Muraste külas Kolmiku detailplaneeringu ümberplaneerimiseks Kolmiku tn 65 maaüksuse osas sooviga jagada maaüksus üheks 1774 m² suurusega elamumaa krundiks ja üheks 452 m² suurusega kaitsealuse maa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa krundile soovitakse määrata ehitusõiguse ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Kaitsealuse maa krunt kavandatakse Muraste looduskaitsealale, astangu perve äärde, jalgte tarbeks ja võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,22 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal kehtiva Harku valla üld- ja teemaplaneeringuga määratud hoonestatava krundi minimaalsuuruse vähendamise osas.
5. Detailplaneeringu koostamise juhis „Harku valla detailplaneeringu koostamise juhend“ on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-ja-taristu/avaliku-ruumi-planeerimine/detailplaneering#detailplaneeringute->. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri määrusest 17.10.2019 nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
6. Pidada vajalikuks korraldada vähemalt üks avalik arutelu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks ühes eelneva teatamisega valla kodulehel ja vastavates ajalehtedes, mis on selleks hetkeks määratud valla ametlike teadete avaldamise kohaks.
7. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava lähtub järgnevast. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada digitaalselt vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui:
 - 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
 - 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
 - 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
9. Planeering anda üle enne kehtestamist lõplikult vormistatuna digitaalselt.
10. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Arvestada OÜ Loodusekspert poolt 02.06.2021 koostatud eksperthinnangu peatükiga 3 (võimalike soovituslike leevendusmeetmete rakendamine elustiku kaitseks Muraste LKA-l ja rohevõrgustiku koridoris). Detailplaneeringu algatamisel ei ole uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
11. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, planeeringuala maaüksustega piirnevate kinnisasjade omanikud, Päästeamet, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, planeeringuala ja kontaktala kõikide olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
13. Otsusega on võimalik tutvuda Harku valla kodulehel www.harku.ee ja tööpäevadel Harku Vallavalitsuses aadressil Teenuste 2, 76901 Tabasalu ja Tilgu tee 53, 76925 Meriküla, Harjumaa.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Graverson
vallavolikogu esimees