



HARKU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU

O T S U S

Meriküla

Click or tap to enter a date. **nr [nr]**

Vääna külas Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Vääna külas Kumna tee 7 (katastritunnus 19801:001:3464), Väike-Lembi (katastritunnus 19801:011:0468) ja Lubja (katastritunnus 19801:001:3394) maaüksustel ning lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Esitatud materjalide kohaselt soovitakse kavandada kuni 5 tootmismaa, 1 üldkasutatava maa ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Kahele moodustatavale tootmismaa krundile ehitusõigust ei määrata, üks neist liidetakse Joa tee 13 // Kumna tee 5 (katastritunnus 19801:011:0597) tootmismaaga ning teine Joa tee 11 (katastritunnus 19801:001:3174) tootmismaaga. Detailplaneeringuga tuleb määrata igal ehitusõigusega määrataval tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%. Kavandatav transpordimaa krunt, mis on Kumna-Vääna maantee paralleelne, võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Teisele transpordimaa krundile määratakse jalgratta- ja jalgteele isiklik kasutusõigus kohaliku omavalitsuse kasuks, et tagada kohalikele elanikele otsene ligipääs Vääna maastikukaitsealale ja Kumna-Vääna maantee äärsele perspektiivsele kergliiklusteele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 4,35 ha, paikneb Kumna-Vääna maantee, Vääna - Keila-Joa maantee ja Kiia - Vääna-Viti maantee vahelisel alal, u 500 m kaugusel Vääna - Keila-Joa maantee ja Kumna-Vääna maantee ristmikust kagu suunas, piirnedes põhjast Kumna kergliiklustee L32 (katastritunnus 19801:001:3631) transpordimaaga, Kumna tee 3 (katastritunnus 19801:001:3463) maatulundusmaaga, Joa tee 13 // Kumna tee 5 (katastritunnus 19801:011:0597), Joa tee 11 (katastritunnus 19801:001:3174), Joa tee 5 (katastritunnus 19801:001:3173) tootmismaadega, kagust Lubja-Ahju (katastritunnus 19801:011:0136) maatulundusmaaga, lõunast 11193 Kumna-Vääna kergliiklustee L3 (katastritunnus 19801:001:3960) sihtotstarbete maaga, läänest 11193 Kumna-Vääna maantee (katastritunnus 19801:012:0186) ja Kumna kergliiklustee L33 (katastritunnus 19801:001:3630) transpordimaadega. Kumna 7 maaüksuse sees asub Kartuli alajaam (katastritunnus 19801:011:0098) tootmismaa, mis jääb planeeringualast välja. Juurdepääs planeeringualale on Kumna-Vääna maanteelt.

Kumna tee 7 maaüksus, suurusega 1,41 ha, on maatulundusmaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 70 m² ja muu maa 14056 m². Maaüksus on hoonestamata. Maaüksusel paikneb laoplat. Maaüksusele on rajatud riigitee ristmik teeomaniku nõusolekuta.

Väike-Lembi maaüksus, suurusega 1,68 ha, on maatulundusmaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 1093 m² ja muu maa 15481 m². Maaüksusel paikneb õigusliku aluseta hoone. Maaüksusele on hiljuti rajatud laoplat.

Lubja maaüksus, suurusega 1,28 ha, on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 5430 m², looduslik rohumaa 5921 m² ja muu maa 1479 m². Maaüksus on hoonestamata.

Planeeringuala kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, III kategooria kaitsealuse liigi (*Potentilla fruticosa* (põõsasmaran)) leiukoht. Alal on registreeritud Natura elupaigatüüp lood (alvarid, 6280).

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 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 § 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 avaliku huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.18.3 kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustus äri- ja tootmismaa väljaarendamisel suure liikluskooormusega maanteed vahetus läheduses, kus on vajalik kavandatava tegevuse avalik planeerimine koos vajadusel mõjude hindamise läbiviimisega, kuna tegemist on nn aktiivsoonidega liiklusarterite lähedal, kus omavad huvisid erinevad ühiskonna grupid. Lisaks määrab üldplaneeringu seletuskirja jaotis 2.18.2, et detailplaneeringu koostamise kohustus on tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil.

Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustiku alal Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste lõuna osas (rõhevõrgustik kattub üldplaneeringu tuumalaga) ning osaliselt maanteepoolsel alal Vääna väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu tehnilise võrgustiku kaardil on Kumna-Vääna maantee äärde märgitud kergliiklustee. Detailplaneeringu lahenduses rohevõrgustikule ehitusõigusega krunte ei kavandata, ala säilitatakse looduslikuna ja sellest moodustatakse eraldi üldkasutatava maa krunt. Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 3.1.1 kohaselt on algupärased ajastumaastikud (sh Vääna väärtuslik maastik) traditsioonilised kultuurmaastikud, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster, mille kaitsmine aitab säilitada erinevate piirkondade kohalikku eripära. Seletuskirja punktis 3.1.1 on määratud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuste suurendamiseks. Väärtuslike maastikele 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.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala valdavalt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega hajaasustusalal, osaliselt Väana väärtuslikul maastikul, Kumna tee 7 maaüksuses põhja ja ida osas osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega ja osaliselt tootmismaa juhtotstarbega tiheasustusalal ning Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste lõuna osas range režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega rohevõrgustiku tuumalal Väana-Tölinõmme-Humala tuumala. Tiheasustusalale ehitusõigusega krunte ei kavandata, vaid moodustatakse ehitusõiguseta tootmismaad, mis liidetakse Joa tee 13 // Kumna tee 5 (katastritunnus 19801:011:0597) tootmismaaga ja Joa tee 11 (katastritunnus 19801:001:3174) tootmismaaga. Samuti ei kavandata tuumalale ehitusõigusega krunte, ala säilitatakse looduslikuna ja sellest moodustatakse eraldi üldkasutatava maa krunt.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2 kohaselt annab üldplaneeringus määratud juhtotstarvet kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel, nn tihehoonestusaladel, ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on enamasti maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga looduslikule haljasmaale võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel. Kehtestatud teemaplaneeringuga on täpsustatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal ehk leebe režiimiga looduslikul haljasmaal. Teemaplaneeringu punkti 3.3 „Nõuded elamute, suvilate, aiamaade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusalal“ kohaselt üldplaneeringu kohases hajaasustusalas võib määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (see võib olla kas kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, või majutusehitiste maa). Ärimaa kõrvalsihtotstarbe võib määrata elamumaale eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustatavuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal võib paikneda ka elamumaid teenindava üldkasutatava hoone maa, elamumaid teenindava tehnorajatise jaoks vajalik tootmismaa,

taluhoonete juurde kuuluv tootmismaa (keskkonnaohutu põllumajanduslik väiketootmine) ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Hajaasustusalas enam kui 600 m² ehitisealuse pinnaga hoone või rajatise ehitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine, et tagada suuremate hoonete sobivus maastikku ja arvestada avaliku huviga vältida maastikus avalikkusega läbiarutamata massiivseid uusehitisi.

Seega ei ole üldplaneeringuga leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alale ette nähtud võimalust ulatusliku tootmiskvartali kavandamiseks. Eeltoodust tulenevalt tehakse alगतatava detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut määrates leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga ala tootmismaa juhtotstarbega alaks.

Kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering täpsustab Harku valla üldplaneeringut muuhulgas väärtuslike maastike osas ning määrab Harku vallas väärtuslikuks maastikuks kaheksa ala, millest üks on Vääna väärtuslik maastik. Vääna väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega ja hõlmab nii soo-, metsa- kui ka pärandmaastikke. Vääna väärtusliku maastiku alale jäävad Vääna maastikukaitseala ja osa Vääna hoiualast. Detailplaneeringu ala ei asu Vääna maastikukaitsealal ega Vääna hoiualal. Väärtusliku maastiku idaosas paiknevad poollooduslikud kooslused – peamiselt põõsasmارانalood, mis jäävad looduskaitseala piiridest osaliselt välja. Põõsasmارانaloopealsed on Mandri-Eestis levinud vaid paiguti põhja- ja loodeosas, eeskätt just Vääna ja Keila piirkonnas. Vääna maastikukaitsealal kasvav põõsasmاران on loopealsel kasvava kooslusena Eestis haruldane. Seetõttu on vajalik selle liigi elupaikade kaitse, milleks on eelkõige vajalik nende alade mõõdukas hooldamine (karjatamine). Suurimaks probleemiks on võsastumine (sh maastiku kinnikasvamine kadakatega). Väärtusliku maastiku alal on maakasutus- ja ehitustingimused määratud kehtiva Harku valla üldplaneeringuga ning neid on täpsustatud ja täiendatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustavas teemaplaneeringus. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.11.1 on määratud Vääna väärtusliku maastiku kaitse ja kasutustingimused, kus on muuhulgas toodud välja meetmed olulise poolloodusliku põõsasmاران koosluste säilitamiseks. Meetmeteks on mh iga-aastane mõõdukas karjatamine ja vajadusel kadakate ja võsa harvendamine või raadamine. Lisaks on eraldi rõhutatud, et kõigi väärtusliku maastiku alal paiknevate poollooduslike koosluste säilitamiseks tuleb soodustada karjatamist. Karjatamisvõimaluse puudumisel hoiab loopealse avatuna vajadusel/võimalusel niitmine.

Keskkonnaamet on 19.05.2025 kirjaga nr 6-2/25/8339-2 esitanud arvamuse detailplaneeringu kohta. Sh on märkinud: *Detailplaneeringu alal on registreeritud III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi põõsasmاران (KLO9341597) kasvukoht. Kuna nimetatud liigi kaitseks ei ole moodustatud kaitseala ega püsiehupaika, siis rakendub liigi leiukohas isendi kaitse, vastavalt looduskaitseaduse §-le 55. Keelatud on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Koostatavas eelhinnangus tuleb mh arvestada ka mõjusid üle tee u 20 m kaugusel asuvale Vääna maastikukaitsealale (KLO1000427) ja selle kaitse-eesmärkidele.*

Detailplaneeringust huvitatud isik on tellinud planeeringualale põõsasmاران kasvukohtade inventeerimise aruande (Delaila OÜ töö nr 22-25, valminud 30.06.2025). Töös on antud soovitused liigi hea seisundi hoidmiseks ja Natura elupaigatüübi säilimiseks. Selleks on vajalik vähendada puittaimestiku katvust (eemaldada alalt kadakaid ja lehtpuude järelkasvu) ning soodustada karjatamist (maa tasandamine – kändude ja suuremate mätaste freesimine maapinnaga samale tasapinnale). Lisaks on märgitud, et täpsemad hooldustingimused kehtestab Keskkonnaamet.

Planeeringu koostaja on küsinud Keskkonnaametilt 03.07.2025 kirjaga arvamust detailplaneeringu alal asuva põõsamarana kohta. Kirjas soovitakse enne detailplaneeringu algatamist jõuda Keskkonnaametiga kokkuleppele meetmete osas isendi kaitse tagamiseks. Keskkonnaamet on 28.07.2025 kirjaga nr 6-2/25/8339-4 vastanud, et *kuigi Keskkonnaameti hinnangul ei ole liigi säilimine elupaigas eeldatavalt ohustatud kavandatava tegevuse tõttu, tuleks põõsamarana taimi siiski säilitada võimalikult suures ulatuses. Esmane eelistus on isendite säilitamine nende looduslikus kasvukohas. Liiki saab edukalt kasutada haljastuses, (ehitus)tegevuse alla jäävad taimed on võimalik ümberasustada, sest põõsasmاران on ümberistutamist taluv liik. Vajadusel on võimalik taotleda Keskkonnaametilt taimede ümberistutamise luba vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.*

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1, 2 ja 3 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, muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on planeeringu koostamisel tagada avalike huvide ja väärtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks. PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub PlanS § 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 planeerimisel võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmine antud asukohast ja situatsioonist tulenevalt põhjendatud. Joa tee 13 // Kumna tee 5 kinnistul tegutseb ettevõtte Revonia OÜ, kellel on tekkinud vajadus täiendavate ruumide ja tootmispindade järele. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et antud lahenduse kavandamise puhul ei ole eesmärgiks arendus- või müügitegevus, vaid olemasoleva ettevõtte laiendamine. Tootmistevõime laiendamine olemasoleva tootmiskompleksi kõrvale on põhjendatav järgnevalt. Logistiliselt ja keskkonnasäästlikkuse printsiipe arvestades on mõistlik laiendada tootmistevõimet olemasoleva tootmiskompleksi läheduses, mis tagab madalad transpordikulud, sj madala transpordi emissiooni, ja sellest tulenevalt väiksema keskkonnamõju. Kavandades kogu tootmiskompleksi samasse piirkonda vähendatakse erinevatele tootmise etappidele kuluvat aega ning tagatakse efektiivne tootmisprotsess, mis muudab ettevõtte konkurentsivõimelisemaks nii kohalikul kui ka rahvusvahelisel turul. Planeeritav ala asub üldplaneeringu järgse tootmismaa juhtotstarbega tiheasustusalala vahetus läheduses ning lähim elamu jääb planeeringualast u 170 m kaugusele, mistõttu ei kavandata piirkonda uut funktsiooni, vaid võetakse arvesse olemasolevat olukorda.

Detailplaneeringuga planeeritakse ala läbiv avaliku kasutusega jalgratta- ja jalgte, mis ühendub kõrval oleva planeeringuala (Joa tee 5, 7, 9 ja 9a maaüksuste detailplaneering, algatatud Harku

Vallavolikogu 25.09.2025 otsusega nr 70) kavandatava jalgratta- ja jalgteega, millele samuti seatakse isiklik kasutusõigus kohaliku omavalitsuse kasuks. Planeeritav jalgratta- ja jalgte tagab otsese ühenduse Vääna maastikukaitsealaga ja maakonnaplaneeringu järgse Kumna-Vääna maantee äärse perspektiivse kergliiklusteega. Kavandatava kergliiklusteega soodustatakse liiklemist alale ühistranspordiga ja jalgsi. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Kumna-Vääna maanteel Väike-Lembi maaüksusega piirneval alal (Tölinõmme peatus) ja u 500 m kaugusel Vääna - Keila-Joa maanteel (Vääna peatus) läbi Joa tee 5 maaüksusel planeeritava jalgratta- ja jalgte.

Harku Vallavolikogu hinnangul on võimalik alal säilitada kaitsealuse liigi põõsasarana kasvukoht võttes arvesse inventeerimise tulemusi detailplaneeringu hoonestusalade ja teede määramisel ning vajadusel tagada liigi ümberasustamine planeeringuala piires. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaameti seisukohaga ja vajadusel taotleda Keskkonnaametilt taimede ümberistutamise luba. Eeldatavalt ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, mistõttu oluline keskkonnamõju puudub.

PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike 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 kavandatakse avalikust huvist lähtuvalt mitmekesisemad liikumisvõimalused, sh planeeritakse jalakäijatele otsene ligipääs Vääna maastikukaitsealale ja Kumna-Vääna maantee äärsele perspektiivsele kergliiklusteele. Seejuures arvestatakse alal kasvava põõsasarana ning vajadusel nähakse ette selle ümberistutamine ning maastikusse sobitamine. Detailplaneeringu realiseerumisel on vajalik säilitatavatel ja uutel põõsasarana kaetud aladel vähendada puittaimestiku katvust, lubada karjatamist või korraldada regulaarset niitmist, et kaitsta looduslikke väärtusi ja tagada esteetiline miljöö.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Vääna külas Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste ning 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 müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Vallavalitsus on sõlminud xx.xx.2025 lepingu nr 5-9/243/24 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimisel D.U.K.E.M. OÜ (äriregistrikood 12769438). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste omanik.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Vääna külas Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksustel ning lähialal.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimiseseaduse § 77 lõigetest 1 ja 4, § 124 lõigetest 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 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 Vääna külas Kumna tee 7 (katastritunnus 19801:001:3464), Väike-Lembi (katastritunnus 19801:011:0468) ja Lubja (katastritunnus 19801:001:3394) maaüksustel ning lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Kumna tee 7, Väike-Lembi ja Lubja maaüksuste jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Esitatud materjalide kohaselt soovitakse kavandada kuni 5 tootmismaa, 1 üldkasutatava maa ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Kahele moodustatavale tootmismaa krundile ehitusõigust ei määrata, üks neist liidetakse Joa tee 13 // Kumna tee 5 (katastritunnus 19801:011:0597) tootmismaaga ning teine Joa tee 11 (katastritunnus 19801:001:3174) tootmismaaga. Detailplaneeringuga tuleb määrata igal ehitusõigusega määrataval tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%. Kavandatav transpordimaa krunt, mis on Kumna-Vääna maanteega paralleelne, võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Teisele transpordimaa krundile määratakse jalgratta- ja jalgteele isiklik kasutusõigus kohaliku omavalitsuse kasuks, et tagada kohalikele elanikele otsene ligipääs Vääna maastikukaitsealale ja Kumna-Vääna maantee äärsele perspektiivsele kergliiklusteele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 4,35 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut määrata leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga ala tootmismaa juhtotstarbega alaks.
5. Detailplaneeringu koostamise juhise „Harku valla detailplaneeringu koostamise juhend“ on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-jat-aristu/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. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris 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. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb läbi viia maa-aluste jõgede veeteede tuvastamiseks hüdrogeoloogiline uuring. Täiendavate uuringute vajadus võib ilmneda detailplaneeringu menetluse käigus.
11. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Päästeamet (koostöötegija, kellele esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks), Keskkonnaamet, Transpordiamet, 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)

Click or tap here to enter text.
vallavolikogu esimees