



# HARKU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Tabasalu

06. aprill 2021 nr 251

**Vääna külas Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18, Otsatalu tee 20 ja Otsatalu tee L2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Harku Vallavalitsusele on esitatud kehtestamiseks Vääna külas Otsatalu tee 8 (katastritunnus 19801:011:0701), Otsatalu tee 10 (katastritunnus 19801:011:0702), Otsatalu tee 12 (katastritunnus 19801:011:0703), Otsatalu tee 16 (katastritunnus 19801:011:0705), Otsatalu tee 18 (katastritunnus 19801:011:0707), Otsatalu tee 20 (katastritunnus 19801:011:0708) ja Otsatalu tee L2 (katastritunnus 19801:011:0713) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt Hirundo OÜ (rg-kood 11220970) tööle nr HDP-06/2019.

### **A. Planeeritava ala kirjeldus**

Planeeritav ala, suurusega u 4,5 ha, paikneb Vääna külas Petsaku tee ja Otsatalu tee vahelisel alal u 400 m kaugusel Kiia-Vääna-Viti maantee, Petsaku tee ja Otsatalu tee ristumiskohast mööda Otsatalu teed kagus, piirnedes põhjast Otsatalu tee 6a (katastritunnus 19801:011:0958), Petsaku tee 10 (katastritunnus 19801:011:0956), Petsaku tee 12 (katastritunnus 19801:011:0957), Otsatalu tee 16a (katastritunnus 19801:011:0959) ja Petsaku põik 3 (katastritunnus 19801:011:0961) elamumaadega, idast Otsatalu tee 22 (katastritunnus 19801:011:0709) elamumaaga, lõunast Keila metskond 19 (katastritunnus 19801:011:0105), Otsatalu tee 9 (katastritunnus 19801:011:0067) maatulundusmaaga, Keila metskond 22 (katastritunnus 19801:011:0947) maatulundusmaadega ning läänest Otsatalu tee 6 (katastritunnus 19801:011:0951) elamumaaga. Planeeritava ala keskel paikneb planeeritavast alast välja jääv Otsatalu tee 14 (katastritunnus 19801:011:0705) elamumaa.

Juurdepääs maaüksustele on Kiia-Vääna-Viti maanteelt mööda Otsatalu teed.

Otsatalu tee 8 maaüksus, suurusega 4243 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 1337 m<sup>2</sup>, metsamaa 2173 m<sup>2</sup>, õuemaa 535 m<sup>2</sup> ja muu maa 198 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee 10 maaüksus, suurusega 4916 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 2758 m<sup>2</sup>, metsamaa 1961 m<sup>2</sup> ja muu maa 197 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee 12 maaüksus, suurusega 4463 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 4211 m<sup>2</sup> ja muu maa 252 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee 16 maaüksus, suurusega 6178 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 2710 m<sup>2</sup>, metsamaa 3311 m<sup>2</sup> ja muu maa 157 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee 18 maaüksus, suurusega 11050 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 7363 m<sup>2</sup>, metsamaa 1612 m<sup>2</sup> ja muu maa 2075 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee 20 maaüksus, suurusega 11397 m<sup>2</sup>, on elamumaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 4810 m<sup>2</sup>, metsamaa 5004 m<sup>2</sup> ja muu maa 1583 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Keila metskond 19 maaüksus, suurusega 460,16 ha, on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 0,01 ha, looduslik rohumaa 2,18 ha, metsamaa 431,27 ha, õuema 0,10 ha ja muu maa 26,60 ha. Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

Otsatalu tee L1 maaüksus, suurusega 11781 m<sup>2</sup>, on transpordimaa 100%.

Otsatalu tee L2 maaüksus, suurusega 957 m<sup>2</sup>, on transpordimaa 100%.

Otsatalu tee L3 maaüksus, suurusega 2854 m<sup>2</sup> on transpordimaa 100%.

Planeeritava ala kitsendusteks on elektripaigaldiste ja sideehitiste kaitsevööndid.

## **B. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harku Vallavolikogu 28. oktoober 2004 otsusega nr 97 maaüksustele kehtestatud Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18 ja Otsatalu tee 20 maaüksuste osas sooviga täpsustada hoonestusala ja ehitusõigust ning jagada Otsatalu tee 18 maaüksus kaheks elamumaa krundiks kavandades varasemalt kehtestatud detailplaneeringule lisaks üks täiendav elamuühik. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

## **C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu**

Detailplaneeringuga täpsustatakse olemasolevate Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18 ja Otsatalu tee 20 elamumaa kruntide hoonestusala ning ehitusõigust. Lisaks moodustatakse 11050 m<sup>2</sup> suurusest Otsatalu tee 18 maaüksusest üks täiendav elamumaa sihtotstarbega krunt ning määratakse ehitusõigus. Seega moodustatakse vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele Otsatalu tee 18 maaüksusest elamumaa krunt pos nr 5 suurusega 4650 m<sup>2</sup> ja elamumaa krunt pos nr 6 suurusega 5503 m<sup>2</sup>. Samuti kavandatakse Otsatalu tee 18 maaüksusest vajalik laiendus Otsatalu tee L1 ja Otsatalu tee L2 transpordimaadele.

Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 400-600 m<sup>2</sup>. Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 6 m ja üks maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 30-45°.

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil ja kanalisatsioon lahendatakse omapuhasti baasil.

Peale ÜVK kohase vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on maaiüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamisest arvates liituma vee- ja kanalisatsioonitrassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

#### **D. Vastavus kehtivale Harku valla üldplaneeringule**

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning 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 elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

#### **E. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni**

Detailplaneeringu koostamise algatas Harku Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsusega nr 21.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamine toimus Harku vallamajas 11. juuni 2020.

Detailplaneering võeti vastu 28. detsember 2020 Harku Vallavolikogu otsusega nr 108.

#### **F. Detailplaneeringu avalik väljapanek, avalikustamise käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited**

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 11. veebruar 2021 kuni 25. veebruarini 2021. Detailplaneeringu lahenduse kohta avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

#### **G. Kokkuvõte**

Harku Vallavalitsus, tutvunud detailplaneeringu materjalidega ja menetlusedokumentidega, on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamisega ei rikuta avalikkuse või kellegi kolmanda osapoole huve ega riivata neid määral, et need kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse enda kinnisasja vabaks kasutamiseks.

Vallavalitsuse hinnangul on kavandatud tegevus ja ehitusmaht sobiv antud piirkonda ning on kooskõlas Harku Valla kehtiva üldplaneeringuga ning Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga.

Harku Vallavalitsus leiab, et detailplaneering on koostatud võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid silmas pidades, arvestades seejuures eraomanike soove ja õiguseid ning tagades säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu.

Detailplaneeringu kehtestamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi ka planeeritava ala maaüksuste omanik, sõlminud Harku Vallavalitsusega 22.03.2021 notariaalse lepingu, milles on fikseeritud osapoolte kohustused ning nende täitmise garantiid.

Kõike eelpool toodud arvestades ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 4 lõike 1, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 2 lõike 1 ja lõike 3 punkti 1 alusel:

1. Kehtestada Väana külas Otsatalu tee 8 (katastritunnus 19801:011:0701), Otsatalu tee 10 (katastritunnus 19801:011:0702), Otsatalu tee 12 (katastritunnus 19801:011:0703), Otsatalu tee 16 (katastritunnus 19801:011:0705), Otsatalu tee 18 (katastritunnus 19801:011:0707), Otsatalu tee 20 (katastritunnus 19801:011:0708) ja Otsatalu tee L2 (katastritunnus 19801:011:0713) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt Hirundo OÜ (rg-kood 11220970) tööle nr HDP-06/2019.
2. Otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kohustuslikud tegevused on järgmised:
  - 1) katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele koostöös RMK Kinnisvaraosakonnaga (04.11.2020 RMK Lääne-Harjumaa metskond kiri nr 3-1.1/76);
  - 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
  - 3) transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 7 suurusena 186 m<sup>2</sup> ja pos nr 8 suurusena 1877 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
  - 4) transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 10 suurusena 1343 m<sup>2</sup>, mis moodustatakse Keila metskond 19 (katastritunnus 19801:011:0105) maaüksusest, taotleb Harku vald munitsipaalomandisse;
  - 5) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
  - 6) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>;

---

1. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload

- 7) kohustus liituda ÜVK kohase ühisvee ja -kanalisatsiooniga selle valmimisel kahe aasta jooksul trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.
3. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole täitnud 22.03.2021 sõlmitud notariaalses lepingus võetud kohustusi.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Erik Sandla  
vallavanem

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Ive Eevel  
vallasekretär