



HARKU VALLAVALITSUS

PLANEERIMIS- JA EHTUSOSAKOND

Sirli Sipp Kulli
Eesti Geoloogiateenistus
info@egt.ee

kuupäev digiallkirjas nr 12-1/571-3

Lähteseisukoha küsimine Harku vallas Laabi külas Sütetmetsa tee 35, Sütetmetsa tee 37 ja Sütetmetsa tee 42 maaüksustele detailplaneeringu algatamiseks

Austatud direktor

Harku Vallavalitsusele on esitatud 17.03.2025 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Laabi külas Sütetmetsa tee 37 (katastritunnus 19801:002:0544) ja Sütetmetsa tee 42 (katastritunnus 19801:002:0543) maaüksustele.

Sütetmetsa tee 37 maaüksus, suurusega 34964 m² on maatulundusmaa sihtotstarbega, maaüksus on hoonestamata. Maaüksuse kitsendusteks on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevööndid, maaüksusele ulatub osaliselt maardla.

Sütetmetsa tee 42 maaüksus, suurusega 14004 m² on maatulundusmaa sihtotstarbega, maaüksus on hoonestamata. Maaüksuse kitsendusteks on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, maaparandussüsteemi Vääna PÜ-45 ja Harku oja kalda veekaitsevöönd, piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja eesvoolu kaitsevöönd ning Harku oja kalda veekaitsevöönd, piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd, veekogu kallasrada.

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 paiknevad maaüksused tootmismaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal, va maardla piiresse jääv ala, mis on leebe režiimiga haljasala.

Valla üldplaneeringute kaardid:

<https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Harku%20valla%20%C3%BCldplaneeringu%20koondkaart%20seisuga%2012.04.2017.pdf>
<https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-08/Teemaplaneeringu%20kaart.pdf>

Detailplaneeringu algamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgi kohta kirjutatud nii: käesoleva eskiisiga soovitakse Sütetsa tee 37 ja 42 katastriüksustel ellu viia üldplaneeringu kohane piirkonna areng, kavandades alale keskkonda mittehäärvaid äri- ja/või tootmishooneid. Kuna täna on ebaselge planeeritava juurdepääsutee asukoht ja selle lahendus, siis käesolevaga esitatakse vallale arvamuse andmiseks kaks planeeringu lahendusversiooni, mida ka antud seletuskirjas kirjeldatakse eraldi.

Detailplaneeringu algamise taotluse, kirjavahetuse ja joonistega on võimalik tutvuda lingil: https://kaart.harku.ee/DP/260317_571/avalik/

Vallavalitsuse planeerimiskomisjon vaatas taotluse 26.03.2026 toimunud koosolekul üle ning komisjoni seisukoht oli järgmine:

Ei pea põhjendatuks nii väikeste äri-, tootmismaa kruntide kavandamist, mis tegevuse jaoks nii väikesed krundid moodustatakse? Teemaplaneeringu ptk 3.5 ja 3.6 kohaselt äri-, tootmismaa krundist võib hoonestada kuni 70%, kui kehtestatava detailplaneeringuga ei määrata mõjuvatel põhjustel teisiti (nt paikneb ärikrunt teiste samalaadsete kruntide vahel, mille piires ei pea olema kaitsehaljastust vms kaitsevööndeid). Me tõlgendame oma teemaplaneeringu tingimust, mis ütleb, et äri-, tootmismaa krundist võib hoonestada kuni 70%, selliselt, et 70 % sisse on arvestatud teed, parklad ja hooned. Nii väikestel kruntidel on raske teemaplaneeringust tulenevat nõuet tagada. Arvestada tuleb kraavidega, kraave kinni panna ei saa. Juurdepääsutee asukoha suhtes sobib Eskiislahenduse versioon 1. Detailplaneeringut tuleb lahendada ühiselt Sütetsa tee 39 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga.

28.04.2026 esitati planeerija poolt selgitus ja Uus Maa Ärikinnisvara OÜ poolt koostatud arvamus, mille vallavalitsuse planeerimiskomisjon 07.05.2026 koosolekul üle vaatas ning järgnevat otsustas:

Lisaks hoonele peab olema lahendatud hoone bruto pinna järgi parkimine ning kinnistule tuleb kavandada vähemalt 30% haljastust, kuidas kõik see sellistele väikestele kruntidele ära mahub? Teeme ettepaneku rääkida läbi Sütetsa tee 35 kinnistu omanikuga ning teha ühine planeering koos Sütetsa tee 35 kinnistuga. Põhikraave likvideerida ei saa, kraavide osas tuleb võtta ekspert, kes teeb hinnangu ja lahendab kraavide süsteemi.

Sütetsa tee 35 maaüksus, suurusega 35540 m² on maatulundusmaa sihtotstarbega, maaüksus on hoonestamata. Maaüksuse kitsendusteks on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevööndid, maaüksusele ulatub osaliselt maardla.

Vallavalitsuse ettepanek on planeerida Sütetsa tee 35 ja 37 maaüksustele ulatuva maardla ala asemele äri-ja tootmismaa krundid, et oleks võimalik luua mõistlikuma suuruse ja kujuga krunte, sh üldplaneeringu järgsed piisavad haljastatud puhveralad, samas piiritleda ka selgem tehнопargi piir: piki Sütetsa tee 35 maaüksuse kagupiiri kulgevad olulised Estlink 1 ning 24 kV maakaabelliinid, mis seavad justkui füüsilise ja sümboolse piiri tehнопargi ning maardla vahel.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ja Vabariigi Valitsuse määruse „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 ja § 3 lõike 3, palume Eesti Geoloogiateenistus lähteseisukohti Laabi külas Sütetsa tee 37 (katastritunnus 19801:002:0544), Sütetsa tee 42 (katastritunnus 19801:002:0543) ja Sütetsa tee 35 (katastritunnus 19801:002:0834) maaüksustele algatatavale detailplaneeringule põhieesmärgiga planeerida äri-ja tootmismaa krunte, sh maaüksustele ulatuva maardla alale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Saksus

Abivallavanem

Kirja koostaja:

Lisandra Talving

Planeerimis- ja ehitusosakonna arhitekt

Lisandra.talving@harku.ee; 5553 4305