



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

29. jaanuar 2026 nr 14

Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Harku Vallavolikogule on esitatud vastuvõtmiseks Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks (katastritunnus 19801:011:052) ja Puhkehoone alajaam (katastritunnus 19801:011:0101) maaüksuse ning lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr 22130.

Harku Vallavolikogu algatas detailplaneeringu koostamise 02. mai 2024 otsusega nr 28.

Harku Vallavolikogu 02. mai 2024 otsusega nr 29 jäeti algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (end. Eesti Raudtee pioneerilaager) detailplaneeringu ümberplaneerimine Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse osas. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt soovitakse alale kavandada 12 elamumaa krunti, kolm tootmismaa krunti, üks transpordimaa krunt ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus ala teenindavate tehnohoonete ja – rajatiste püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 23. august 2024 - 23. september 2024. Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) ja avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus Harku vallas 07. novembril 2024.

Planeeritav ala, suurusega u 11,51 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal, piirnedes edelast, läänest, loodest, põhjast ja kirdest Keila metskond 28 (katastritunnus 19801:001:4425) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga, idast Männipargi (katastritunnus 19801:001:3331) munitsipaalomandisse kuuluva üldkasutatava maaga ning kagust ja lõunast Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga. Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigimandis oleva Männiääre maaüksuse. Maaüksuse kasutamist kitsendavad elektripaigaldiste kaitsevööndid, 3,92 m² ulatuses vääriselupaik (VEP nr.205865) ja 1,17 m² ulatuses kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitseala.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksus, suurusega 115051 m², on 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% elamumaa sihtotstarbega. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel endise lastelaagri hooned. Tegelikult paiknevad maaüksusel endiste laagrihoonete vundamentide jäänukid ning maaüksus on kogu ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava alal paiknes ajalooliselt Vääna-Jõesuu laager, mis esimese Eesti Vabariigi ajal oli skaudilaager ja Nõukogude Liidu perioodil oli üks suuremaid pioneerilaagreid Eestis, kus asus ka Eesti Raudtee muuseumi filiaal.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks, 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% elamumaa sihtotstarbega, maaüksus on moodustatud Harku Vallavolikogu 28.11.2002 otsusega nr 99 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (end. Eesti Raudtee pioneerilaager) detailplaneeringu (AS Entec töö nr 279) alusel. Detailplaneeringuga moodustati põhijoonise kohaselt üks krunt (pos nr 1), mille sihtotstarbeks määrati 2% transpordimaa, 20% elamumaa ja 78% sotsiaalmaa. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt määrati krundi pos nr 1 sihtotstarbeks 50% ärimaa, 45% ühiskondlike hoonete maa ja 5% elamumaa. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt määrati krundile pos nr 1 ehitusõigus kuni 50 (põhijoonisel on suurimaks ehitiste arvuks määratud 35) kuni kahekorruselise hoone püstitamiseks. Lubatud täisehitusprotsendiks määrati 10%, suurimaks ehitusaluseks pinnaks määrati 17730 m² (põhijoonise kohaselt 15370 m²). Lisaks kavandati üks sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt pos nr 3 (munitsipaalomandis olev Männipargi maaüksus), üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos nr 4 (riigiomandis olev Männiääre maaüksus), üks tootmismaa krunt pos nr 2 alajaama tarvis (eraomandis olev Puhkehoone alajaama maaüksus). Kehtiva detailplaneeringu seletuskirjas on planeeringulahenduse osas kirjutatud: „Hoonestusalad kavandati hajutatult krundil ja on osaliselt määratud olemasoleva hoonestuse juurde. Uued hoonestusalad on vajalikud neljast-viiest kämpingust koosneva grupi, kämpingu ja telkimisala sanitaarruumide rajamiseks. Lisaks on vaja rajada staadion ja parkla. Olemasolevad renoveeritavad elamukorpused, rajatavad kämpingud ja telkimisala on ette nähtud kuni 500 laagris viibiva elaniku majutamiseks. Maa-ala teepoolsele osale on planeeritud 112-kohaline sõiduautode parkla. Ülejäänud osa krundist on looduslik metsaala, kus on võimalik rajada terviserada ja jalutusrajad. Käesolevas planeeringus käsitletav krunt 1 on vajalik aiaga terviklikult piirata, et tagada laagri turvalisus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama ümbritseva loodusega ning seepärast peab aed olema tagasihoidliku kujundusega ja sulama sisse ümbritsevasse olustikku. Krundile on keelatud rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kiviaedu ja plankaedu, soovitatav oleks rajada võrkaed.“

Vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringuga moodustatakse ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega krundist 12 elamumaa, 3 tootmismaa, 2 üldkasutatava maa ja 1 transpordimaa krunti. Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse kompaktse asustuse põhimõttel elamumaa kruntide (pos nr 1 – pos nr 2) suuruseks 2233 - 5887 m², tootmismaa kruntide (pos nr 16 – pos nr 18) suuruseks 60 - 591 m², üldkasutatava maa kruntide (pos nr 14 ja pos nr 15) suuruseks 40927 m² ja 17692 m² ja transpordimaa krundi (pos nr 13) suuruseks 10623 m².

Elamumaa kruntidele pos nr 1 – pos nr 12 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 340 – 550 m². Üksiklamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m, 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Abihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-5°.

Tootmismaa kruntidele pos nr 16 ja pos nr 17 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse ehitusõigus vastavalt 1 alajaama ja 1 veetöötlushoone püstitamiseks mõlemad ehitisealuse pinnaga

kuni 20 m². Tootmishoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 4 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-5°. Tootmismaa krundile pos nr 18 ehitusõigust ei määrata, krundi moodustamise eesmärk on rajada maaüksusele reoveekanalisatsiooni pumpla.

Üldkasutatava maa krundid pos nr 14 ja pos nr 15 ja transpordimaa krunt pos nr 13 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele võõrandatakse tasuta vallale.

Juurdepääs krundile on lahendatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigiomandis oleva Männiääre maaüksuse, millele seatakse juurdepääsuservituut.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada planeeritava puurkaevu baasil, sest alal puudub tehniliselt mõistlik liitumisvõimalus olemasoleva või perspektiivse OÜ Strantum ühisveevärgiga. Planeeringualale kavandatud reoveesüsteem on võimalik rajada peale reoveesüsteemi eesvoolu (Naage – Vääna-Jõesuu reovee survetorustik) rajamist vastavalt Strantum OÜ väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul veetrassi väljaehitamisest arvates liituma veetrassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel. Pärast tsentraalse veetrassiga liitumist tuleb puurkaev lammutada. Ehitusseadustiku § 128 lg 1 alusel on puurkaevu või -augu omanik või maaomanik kohustatud lammutama kasutusotstarbe kaotanud puurkaevu. Ehitusseadustiku § 129 kohaselt puurkaevu või -augu omanik või maaomanik on kohustatud konserveerima üle ühe aasta kasutusest väljas olnud puurkaevu või -augu, teavitades sellest Keskkonnaametit ja kohaliku omavalitsuse üksust.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustusalal, u 7,71 ha suurune ala paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga alal, u 1,9 ha suurune ala paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa ning u 1,9 ha suurune ala paikneb range režiimiga rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka kogu planeeringuala ümbritsev maa-ala.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette 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.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktses 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. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik eluasemekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.1.2 seatud tingimustel, mida on täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) seletuskirja punktis 3.3 määratud tingimustega.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 alapunkti „Tingimused elamute, suvilate ja aiamajadega seonduvate detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal (sh nõuded elamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal)“ on märgitud muuhulgas järgmist: - hajaasustusalal on lubatud üksikelamute (sh taluelamud), suvilate, aiamajade ja nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste püstitamine (üldjuhul hajali paigutusega, kompaktsem hoonete paigutus võib olla elamu või talu hoovialal elamu ja abihoonete grupi osas). Hajaasustusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid; - ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2 000 kuni 3 000 m² ja selle juurde peab kuuluma lisaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mis koos elamumaaga peab olema vähemalt 20 000 m² suurune. Eelmärgitud vähemalt 20 000 m² suuruse ala nõudest on erandiks olukord, kui on tagatud elamute vahekaugus 150 m, mis on vajalik hoonete hajusalt paigutumiseks.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarve ei näe otsesesõnu ette muu hoonestuse kui elamute rajamist eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.7 „Looduslik haljasmaa“ on range režiimiga loodusliku haljasmaa osas märgitud järgmist:

- käesolevas üldplaneeringus tähistab looduslik haljasmaa looduslikke alasid ja põllumaid (valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega alasid). Eristatud on range režiimiga looduslikud haljasmaad, kus ehitustegevust ette ei nähta ning leebe režiimiga looduslik haljasmaa, kus on võimalik kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitustegevuse lubamine hajaasustuse põhimõttel;

- range režiimiga looduslikud haljasmaad kattuvad suures osas rohevõrgustiku tuumaladega ning kaitsealadega;

- range režiimiga looduslikul haljasmaal on ehitustegevus keelatud va tehniliste kommunikatsioonide rajamine;

- valdavas osas rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest (range režiimiga looduslikul haljasmaal) ei ole üldplaneeringuga ette nähtud täiendavat hoonestust.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Vääna-Jõesuu tuumala osas märgitud, et Vääna-Jõesuu tuumala on ligikaudu 750 ha suurune metsamassiiv, mis on oluline suurulukite elupaik. Tuumala teljeks on seda läbiv Vääna jõgi, mis on ka lõheliste elupaik. Tuumala roll on oluline nii elustiku populatsioonide toetajana kui ka lähedalasuvatest tiheasustusaladest lähtuva inimõju puhverdaja ja inimestele puhkevõimaluste pakkujana. Tulundusmetsa majandamisel vältida üle 2 ha lageraielanke ning majade lähedusse jäävates metsades ei tohi metsa alumist rinnet välja raiuda ja sellega vähendada loomade varjevõimalusi.

Planeeritavast alast u 1,9 ha suurune maa-ala asub ka 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel

rohevõrgustiku tuumalal. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus ja keskkonnakaitseliselt 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. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei häiriks rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooned võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m, kui üldplaneeringuga ei ole seda täpsustatud. Harku valla üldplaneeringuga ega ka teemaplaneeringuga ei ole täpsustatud Vääna-Jõesuu tuumalas ehitamise võimalust, kuid vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kavandada Vääna-Jõesuus tuumalale jäävale maaüksuse osale ühiskondliku haljasmaa krunt. Sellise lahendusega on tagatud rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks vajaliku loodusliku ala säilimine.

Säilitamiseks suures ulatuses reljeefset kõrghaljastusega kaetud maastikku tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades kompaktse asustuse põhimõttelt elamumaa krundid maaüksust läbiva asfaltkattega tee äärde, kus paikevad ka endise lastelaagri hoonete vundamendid. Üks 40927 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse alale, kus puudub varasem hoonestus (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale). Üldplaneeringu muudatus seisneb käsitletaval juhul maakasutuse juhtotstarbe muutmises kavandades kompaktse asustuse põhimõttel elamumaa krundid osaliselt leebe režiimiga haljasmaa juhtfunktsiooniga alale ning ühiskondliku haljasmaa maaüksus üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsiooniga alale.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse 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.

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;
- planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb asjaolust, et lastelaager ei tegutse antud alal juba palju aastaid ning kohalik omavalitsus ei soovi ka alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringu realiseerimist. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määrati

alale ehitusõigus, mis ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul piirkonda sobilik ning on keskkonda liigselt koormav. Lisaks võimaldab kehtiv detailplaneering sulgeda piirdeaiaga kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks u 11,51 ha suuruse maaüksuse.

Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmise antud asukohas põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva laagri territooriumiga, mille senine sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas ning varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimine ei ole kohalikule omavalitsuse vastuvõetav.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering ning lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Seega on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud koostada Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksusel sellist detailplaneeringut, mis käsitleb tasakaalustatult varasemalt ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala ning arvestab sealjuures ka asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusele 2 ühiskondliku haljasmaa krunti, mis moodustavad kogu alast 51 %. Üks 40927 m² suurune ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse kõrghaljastusega kaetud reljeefse maastikuga alale (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale) ning teine 17692 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt moodustatakse üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalale. 12 elamumaa krunti kavandatakse alale, kus paiknevad endise laagri juurdepääsutee ja hoonete vundamendid. Osaliselt kavandatakse hoonestus ka maaüksuse osale, mis paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis. Samas on kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus ja seda ümbritsev ala kaetud kõrghaljastusega ning elamute krundipiirid on määratud selliselt, et perspektiivsete elamute ja maantee vahelisel alal säilib metsaala üle 150 m ulatuses. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse 2022. aasta strateegilisele mürakaardile ulatub, olenevalt asukohast, 90 km/h piirkiirusega sõiduteel müranormidele mittevastav liiklusrüü (üle 55 dB) maanteega külgneval alal u 100-150 m kaugusele maanteest. Lisaks saab Harku Vallavolikogu hinnangul kavandatava elamumaa ja maantee vahelisel alal paiknevat kõrghaljastust käsitleda osaliselt kaitsehaljastusena maanteelt tulenevate keskkonnahäiringute (maanteel olevast liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastega kaasnev negatiivne mõju) leevendamiseks. Seega saab järeldada, et liiklusrüü normid on planeeritavatel elamumaade alal täidetud.

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 saab varasemalt hoonestatud loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alale elamute kavandamist kompaktse asustuse põhimõttel lugeda kooskõlas olevaks elukeskkonna parendamise põhimõttega, mille järgi tuleb tagada kasutajasõbralik ja turvaline elukeskkond ning säilitada olemasolevaid väärtusi. Kuna ala asub piirkonna elamutest eemal, eraldatult metsa sees, siis on kompaktse asustuse põhimõttel elamumaade kavandamine antud asukohas põhjendatud, et tagada alale turvaline elukeskkond võimaldades korraldada pidevat naabrivalvet. Kehtiva üldplaneeringu kompaktse asustuse põhimõte seisneb mh selles, et elamumaa krundid võivad olla minimaalselt 2000 m² suurused, mistõttu on võimalik planeeringualale kavandada mitu krunti, mis loob turvalise elamupiirkonna. Samuti soodustab planeerimisettepanek varem kasutuses olnud ja ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist.

Volikogu on algatamise otsuses leidnud, et planeeringu koostamisel on kindlasti oluline pöörata tähelepanu asjaolule, et kogu planeeritav ala on kaetud männimetsaga, mille võimalikult suures osas säilitamisega tuleb planeeringus ka arvestada. Planeeringuala on eriilmelise reljeefiga, seal on tasast maad ja künkaid. Säilitamiseks ala omanäolist reljeefi ja kõrghaljastust on

detailplaneeringu käigus viidud alal läbi dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega, mis väljendub väikeste hoonestusalade määramisega ja hoonestusalade kavandamisega vanade hoonete vundamentide kohale seal kus võimalik, et tagada kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Lisaks seatakse detailplaneeringuga järgmine tingimus hoonestusaladele: *hoonestusalasid hiljem projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusalad on määratud põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust.* Kuna tegemist on männimetsa elamute püstitamisega, siis on detailplaneeringu lahendusega tagatud maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamine.

Harku Vallavolikogu hinnangul on vajalik varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine, et tagada võimalikult suures ulatuses ala avalik kasutus piirkonnas elavatele inimestele. Samuti peab kohalik omavalitsus ruumilise planeerimise kaudu looma eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringu lahenduses näha, et lisaks 12 elamumaa krundile on alale kavandatud ka kaks ühiskondliku haljasmaa krunti, millest üks krunt on suurusega 40927 m² ja teine krunt suurusega 17692 m². Seega moodustab ühiskondlik haljasala 51 % planeeritavast alast. Täisväärtuslikuks eluks vajab inimene lisaks tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile ka rohelist infrastruktuuri, mille põhieesmärk on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ja teiselt poolt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vahel. Arvestades olemasolevat olukorda, alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ning asukohast tulenevaid asjaolusid soodustab Harku Vallavolikogu hinnangul planeeritavast alast u 51 % suuruse ühiskondliku haljasmaa ja kuni 12 elamumaa krundi kavandamine ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Detailplaneeringuga hõlmatud alale on juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigiomandis oleva Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) maaüksuse. Juurdepääs planeeringualale jääb kohaliku omavalitsuse kaitstava loodusobjekti Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitsealale. Harku Vallavolikogu hinnangul ei halvenda või kahjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus metsa seisundit ja kohaliku omavalitsuse kaitseala kaitse-eesmärkide saavutamist. Tegemist on olemasoleva teega, millel paikneb amortiseerunud asfaltkate, mis tagas juurdepääsu endisele lastelaagri alale. Detailplaneeringu realiseerumisel ehitatakse tee nõuetekohaseks sõiduteeks. Juurdepääsu kasutusintensiivsus võrreldes praegusega muutub, kuid sellega ei kaasne olulist mõju metsale, mis võiks ohustada kohaliku omavalitsuse kaitseala kaitse-eesmärke.

Kokkuvõtvalt on Harku Vallavolikogu seisukohal, et Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksusele 12 elamumaa krundi, kolme tootmismaa krundi, ühe transpordimaa krundi ning kahe ühiskondliku haljasmaa krundi kavandamine ei avalda piirkonna arengule olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Samuti ei sea kavandatav tegevus takistusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Planeerimisseaduse § 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 vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Planeerimisseaduse § 3 lg 5 sätestab, et ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord lisatakse hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 13 suurusega 10623 m² ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide pos nr 14 suurusega 40927 m² ja pos nr 15 suurusega 17692 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹;
- 6) kohustus liituda ÜVK kohase ühisveega selle valmimisel kahe aasta jooksul trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud 26. märts 2024 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/96/24 detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringu koostamise lähteandmed, olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringu sisulised lahendused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas. Seletuskirja ja teiste planeeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõike 10, § 134 ja 135 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 “Harku valla ehitusmäärus” § 5 lõike 1 punkti 2 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks (katastritunnus 19801:011:052) ja Puhkehoone alajaam (katastritunnus 19801:011:0101) maaüksusete ning lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr 22130.
2. Vallavalitsusel korraldada planeeringu avalikustamine.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Graverson
vallavolikogu esimees