



HARKU VALLAVALITSUS

PLANEERIMIS- JA EHITUSOSAKOND

Vastavalt nimekirjale

kuupäev digiallkirjas nr 12-1/277-33

Harku vallas Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Harku Vallavolikogu 31. august 2023 otsusega nr 56 algatati Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 (katastritunnus 19801:011:0788) ja Luige tee 12b (katastritunnus 19801:011:0175) maaüksustel ning lähialal detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala, suurusega u 7,91 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas u 300 m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Luige tee ristumiskohast läänes.

Luige tee 12 maaüksus, suurusega 79095 m², on 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel elektri maakaabelliin ja alajaam (ehitisregistri kood 220735614), paviljon (ehitisregistri kood 220421089), veereservuaar (ehitisregistri kood 220421088), telefoni alajaam (ehitisregistri kood 220421087), staadion (ehitisregistri kood 220421087) ning kasutusest maas olevad lastelaagri hooned.

Luige tee 12b maaüksus, suurusega 44 m², on 100% tootmismaa sihtotstarbega, maaüksusel paikneb elektrivarustuse rajatis (ehitisregistri kood 220600659).

Planeeritava ala kitsendusteks on sideehitiste kaitsevööndid, elektripaigaldiste kaitsevööndid, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivööndid, veehaarde sanitaarkaitseala ning Viti oja kalda veekaitsevöönd.

Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks 22 elamumaa, üheks ühiskondlike ehitiste maa, üheks ühiskondliku haljasmaa, üheks liigiti kogutud jäätmete krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 22 üksikelamu, ühe ühiskondliku hoone ja piirkondliku jäätmemaja püstitamiseks. Transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa ja ühiskondliku haljasmaa ning liigiti kogutud jäätmete tarvis kavandatud krundid võõrandatakse vallale tasuta. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et piirkondlik jäätmemaja on mõistlik kavandada vallale kuuluvale Luige tee 9 maaüksusele, mis on kasutusel rannaparklana. Seega koostatava detailplaneeringuga piirkondlikku jäätmemaja ei planeerita.

Detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuse jagamist 22 elamumaa krundiks, üheks ehitusõigusega elamumaa või ühiskondliku haljasmaa krundiks (*detailplaneeringuga antakse võimalus krunt pos 24, suurusega u 607 m² liita Luige tee 10 elamumaa maaüksusega. Kui pos 24 mingil põhjusel Luige tee 10 maaüksusega ei liideta, siis jääb krunt pos 24 ühiskondliku haljasmaa krundiks*), üheks ühiskondlike ehitiste maa, üheks ühiskondliku haljasmaa ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus 22 üksikelamu ja ühe ühiskondliku hoone püstitamiseks. Transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse vallale tasuta. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringuga määratakse elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, maapealse ehitisealuse pinnaga vastavalt 300 m² kuni 400 m². Üksikelamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud 2-korruselistel üksikelamutel vahemikus 30-50° ja 1-korruselistel üksikelamutel vahemikus 0-10°, abihoonetel on katusekalle määratud vahemikus 0-10°.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, maapealse ehitisealuse pinnaga kuni 700 m². Põhihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle nii põhihoonel kui abihoonetel on määratud vahemikus 0-10°.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Luige teelt.

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning 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 valdavas osas üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning osaliselt, maaüksuse põhjapoolne osa, elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Harku valla üldplaneeringut ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravat ning tihehoonestusalasid täpsustavat teemaplaneeringut.

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 erakui 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 rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Luige tee 12 maaüksus Vääna-Jõesuu külas tiheasustuspäikonnas ning maaüksusele on määratud valdavalt üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsioon. Planeeritav ala, suurusega 7,91 ha, paikneb Luige tee ääres ning on ümbritsetud peamiselt elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaga. Maaüksuse piirile on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassi liitumispunktid. Üldplaneeringu koostamisel on maaüksusele üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooni määramisel olnud määravaks maaüksusel varasemalt tegutsenud Dvigateli sõjatehase pioneerilaager ja hilisem WAM Lastevabariik ning laagri tarbeks püstitatud hoonestus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtivat üldplaneeringut, kavandades üldplaneeringu kohasele üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga maa-alale elamumaa sihtotstarve.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb asjaolust, et lastelaager ei tegutsenud alal juba palju aastaid ning laagri tarbeks püstitatud hoonestus seisab tühjalt ja laguneb. Piirdeaiaga piiratud territoorium, kus seisavad endise pioneerilaagri amortiseerunud hooned, ei ole keskkonnasõbralik ega turvaline. Hetkel olemasolev olukord tekitab pahameelt ka endise laagriterritooriumiga piirnevate elamumaa kinnistute omanikes ja piirkonna elanikes. Piirdeaiaga piiratud ja sööti jäänud piirkonna korrastamine ja uue kasutusfunktsiooni leidmine on ka Harku Vallavolikogu hinnangul oluline ning seega on üldplaneeringu muutmine antud asukohas põhjendatud. Tegemist on olemasoleva hoonestatud maaüksusega, mille senine sihtotstarve kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas. Planeerimisseaduse § 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. Käesolev üldplaneeringut muutva detailplaneeringu planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

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.

PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Harku Vallavolikogu on leidnud, et planeeringu koostamisel tuleb kindlasti tähelepanu pöörata asjaolule, et suur osa maa-alast on kaetud männimetsaga, mille võimalikult suures osas säilitamisega tuleb planeeringus arvestada. Planeeringuala on eriilmelise reljeefiga, seal on tasast maad ja kuni 6 meetri kõrguseid künkaid, mis on kohati lauged, kohati järskude nõlvadega. Kavandatava tegevusega kaasneb pinnamoe ja maastiku ilme muutumine. Säilitamiseks ala omanäolist reljeefi ja kõrghaljastust tuleb detailplaneeringu käigus alal läbi viia maastikuvormide ja dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Harku Vallavolikogu on leidnud, et elamumaa kruntide kavandamisel tuleb arvestada asukohast tulevaid asjaolusid. Kuna tegemist on männimetsa elamute püstitamisega, siis tuleb tagada maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamine ning seega tuleb kõrghaljastusega kaetud alale kavandada suuremad elamumaa krundid ja kõrghaljastusest lagedale alale võivad olla kavandatud väiksemad u 2000- 2500 m² suurusega elamumaa krundid.

Harku Vallavolikogu hinnangul on väga oluline tagada seni suletud territooriumi 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. Detailplaneeringuga on kavandatud lisaks 22 elamumaa krundile ka üks 1 9638 m² suurusega ühiskondlik haljasala, mis moodustab 25 % planeeritavast alast ning üks 3919 m² suurusega ühiskondlike hoonete maa, mis moodustab 5% 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 ning asukohast tulenevaid asjaolusid soodustab Harku Vallavolikogu hinnangul planeeritavast alast 30% suuruse ühiskondliku haljasmaa ja ühiskondlike hoonete maa kavandamine ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Lähtudes planeerimisseaduse § 85 lõikest 1 ja § 127 lõikest 2, edastame arvamuse andmiseks Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala eelnõu (K-Projekt AS, töö nr 12175).

Arvamust detailplaneeringu eelnõule ootame 16. juuniks. Kui kirja saaja ei ole 16. juuniks arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse, et kirja saaja ei soovi esitatu kohta arvamust avaldada.

Detailplaneeringu materjalid on leitavad järgnevalt lingilt: https://kaart.harku.ee/DP/2019_277/avalik/2025.04.15_DP%20vastuv%C3%B5tmiseks_koosk%C3%B5lastamiseks%20esitatud%20materjalid/, menetlusdokumendid on leitavad järgnevalt lingilt: https://kaart.harku.ee/DP/2019_277/avalik/Menetlusdokumendid/.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Ott-Rätsepp
planeerimis- ja ehitusosakonna
juhataja

Laine Vain
planeeringute spetsialist
laine.vain@harku.ee, 5887 2860