



# HARKU VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Tabasalu

31. oktoober 2024 nr 81

### **Suurupi külas Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine**

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Suurupi külas Pärtli tee 11 (katastritunnus 19801:001:2120) ja Muuli-Kalda (katastritunnus 19801:001:3815) maaüksustel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste piiride muutmiseks ning Pärtli tee 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ärimaast elamumaaks. Pärtli tee 11 maaüksusele soovitakse määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks. Kavandatav üldkasutatava maa krunt, millel paikneb rahvusvaheline matkarada E9, liidetakse Muuli-Kalda üldkasutatava maaga, mis kuulub kohalikule omavalitsusele. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta vallale, et tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Muuli-Kalda maaüksusele. Detailplaneeringuga lahendatakse ligipääs Muuli-Kalda maaüksusele avalikult kasutatavalt teelt. Muuli-Kalda maaüksusele kavandatakse lautrikoht ja seda teenindav parkla, seejuures planeeritakse avalik ruum. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,60 ha, paikneb Suurupi külas Läänemere ääres, umbes 800 m kaugusel Kallaku tee ja Pärtli tee ristumiskohast loode suunas, piirnedes põhjast Läänemerega, idast Pärtli tee 13 (katastritunnus 19801:001:1038) maatulundusmaaga, lõunast munitsipaalomandis oleva Pärtli tee L6 (katastritunnus 19801:001:4120) transpordimaaga ning idast Pärtli tee 9 (katastritunnus 19801:001:1680) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeritavale alale on 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt mööda Kallaku teed ja Pärtli teed. Pärtli tee läbib ühes lõigus eraomandis olevat Rannääre (katastritunnus 19801:001:2130) ärimaa kinnistut.

Pärtli tee 11 maaüksus, suurusega 2872 m<sup>2</sup>, on 100% ärimaa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel firma esindushoone (ehitisregistri kood 120549886). Lisaks paikneb maaüksusel väikeehitis, mis on ettenähtud lammutada. Maaüksuse kasutamist kitsendavad Läänemerest tulenevad kitsendused: mereranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Lisaks on maaüksuse kitsenduseks puurkaevu sanitaarkaitseala.

Muuli-Kalda maaüksus, suurusega 3117 m<sup>2</sup>, on 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega ja hoonestamata. Maaüksus kuulub kohalikule omavalitsusele. Maaüksuse kasutamist kitsendavad Läänemerest tulenevad kitsendused: mereranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd ja kallasrada. Lisaks kuulub maaüksus korduva üleujutusale.

Harku Vallavolikogu on algatanud 18. september 2008 otsusega nr 100 Suurupi külas Randmäe, Rannaääre kinnistutel ning riigi reservmaal detailplaneeringu koostamise. Harku Vallavalitsus kinnitas 5. oktoober 2010 korraldusega nr 1229 Suurupi külas Randmäe, Rannaääre kinnistutel ning riigi reservmaal detailplaneeringu koostamise lähteülesande. Lähteülesanne väljastati korralduse lisana. Detailplaneering koosnes Randmäe, Rannaääre, riigi reservmaa AT021113036, Pärtli tee 13, Alajaama, Kalama tee 4, Kalama tee 6 ja Kalama tee 8 maaüksustest. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Randmäe kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse andmine ühepereelamu ehitamiseks, Rannamäe kinnistu sihtotstarbe muutmine ja jagamine kolmeks, et moodustada kaks ühepereelamu krunti ja üks transpordimaa krunt ning riigi reservmaale 5 ühepereelamu ja transpordimaa kruntide moodustamine. Detailplaneeringuga kavandati 8 elamumaa krunti, 4 sotsiaalmaa krunti (haljasmaa), 11 transpordimaa krunti ja 1 tootmismaa krunt (elektri alajaam). Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 07.01.2010. Detailplaneering oli valmis esitamiseks vastuvõtmiseks, aga tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise osas kokkulepet ei saavutatud ning planeeringu menetlus seiskus 2015. aastal.

Seoses asjaoluga, et detailplaneeringu algatamisest on möödunud 16 aastat, on vajalik algatada detailplaneeringu koostamine uuesti, et planeeringu menetlus viia läbi täna kehtiva planeerimisseaduse ning ka kehtiva Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt.

Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut mereranna ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks. Pärtli tee 11 kinnistul paiknev olemasolev hoone on tuvastatav Maa-ameti 1994. aasta ortofotodel ja samas asukohas on hoone tuvastatav ka 1982. aasta fotokaadil. Pärtli tee 11 maaüksusele on Harku Vallavalitsus andnud 13.03.2007 korraldusega nr 383 projekteerimistingimused Suurupi külas Randmäe (tänapäevane lähiaadress Pärtli tee 11) kinnistul sööklahoone rekonstrueerimiseks. Harku Vallavalitsus andis 17.06.2008 korraldusega nr 892 ehitusloa hoone rekonstrueerimiseks firma esindushooneks. Keskkonnaministeerium kooskõlastas projekti 15.11.2007 kirjaga nr 30-12-3/53818-2. Hoone rekonstrueerimisega ei ole selle mahtu oluliselt muudetud. 01.04.1995 kuni looduskaitseaduse jõustumise hakkamiseni 10.05.2004 kehtis ranna ja kalda kaitse seadus, mille kohaselt oli mere rannal EKV 100 m, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 lg 3 p 2). Kuna Pärtli tee 11 kinnistul paiknev hoone on olemas enne ranna ja kalda kaitse seaduse jõustumist, siis asub hoone EKV-s seaduslikult ja selle jaoks ei ole vaja EKV-d vähendada. Ehituskeeld ei laiene ka olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist (LKS § 38 lg 4 p 5). Alates 10.05.2004 kehtib looduskaitseadus, mille kohaselt on mere rannal EKV 100 m (LKS § 38 lg 1 p 2), kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3), välja arvatud sama paragrahvi lõigetes 4 kuni 6 toodud erisuste korral. Näiteks ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse (LKS § 38 lg 4 p 1). Antud juhul on tegu hajaasustusalaga, kõlvikute kaardi kohaselt on tegemist õuemaaga, abihoonet ei asu veekaitsevööndis ja detailplaneeringu kehtestamisel muutub olemasolev hoone elamuks. Eelnevast lähtuvalt on Keskkonnaameti hinnangul (esitatud kirjaga 24.10.2023 nr 6-2/23/20643-2) abihoonet püstitamiseks EKV-sse kasutatav LKS § 38 lg 4 p 1 erisus ja ka abihoonet tarbeks ei ole vajalik EKV vähendamine.

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 (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalal ning rohevõrgustiku koridoris (Türisalu-Suurupi-Ninamaa-Muraste-Rannamõisa kaitsealad ja mereäärne koridor). Üld- ja teemaplaneeringus on tähistatud Muuli-Kalda maaüksusega piineval ala ka eraldi tingmäärgiga lautrikoht.

Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustikualal. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheliste 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 roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Roheline võrgustiku alal kavandatakse planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja kohaselt on roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Käsitletaval juhul paikneb planeeringuala küll rohevõrgustikus, kuid Pärtli tee 11 kinnistul paikneb olemasolev hoone ja seega on tegemist väljakujunenud hoonestusalaga. Planeeringuga antakse ehitusõigus ühe abihoone püstitamiseks olemasoleva hoone juurde sama kinnistu piires ning täiendavat hoonestust, mis kahjustaks rohevõrgustiku toimimist, ei kavandata.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Türisalu-Suurupi-Ninamäe-Muraste-Rannamõisa kaitsealad ja mereäärne koridori osas märgitud järgmist:

- koridori funktsiooni säilimiseks on oluline vältida ehitiste rajamist ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse;
- oluline on tagada, et eramaadel ei tarastataks ulatuslikke alasid risti rannajoonega;
- piirdeaed ei tohi ulatuda veekaitsevööndisse.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 *Nõuded elamute, suvilate, aiamajade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusalal* on märgitud, et hajaasustuses rohevõrgustiku rohekoridoris ehitisi (v.a tehnorajatised ja teed, mis ei sega rohevõrgustiku toimimist ja olemasolevate talude abihooned) ehitada ei tohi. Erandeid sellest nõudest võib teha ainult läbi detailplaneeringu koostamise. Rohevõrgustiku rohekoridoris detailplaneeringu alusel elamute ehitamise taotlemisel peavad detailplaneeringu algatamise taotluse koosseisus ehitamise kaalumise võimaldamiseks olema esitatud Harku valla üldplaneeringus määratud rohekoridori toimima jäämist kajastavad skeemid ning eksperdi poolne analüüs ja tingimused roheline võrgustiku toimise tagamiseks (keskkonnatingimused, koridori ümber suunamise kirjeldus jms).

Pärtli tee 11 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks ei mõjuta eeldatavalt rohevõrgustiku koridori toimimist, kuna tegemist on juba hoonestatud ärimaa krundiga, mille osas on Harku Vallavalitsus andnud 17.06.2008 korraldusega nr 82 ehitusloa hoone rekonstrueerimiseks firma esindushooneks. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on olemasoleva ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning elamumaale määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks ehk olemasolev ärihoone soovitakse kasutusele võtta elamuna. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse anda ehitusõigus ühe uue abihoone püstitamiseks, mille asukoht määratakse olemasoleva hoone lähedusse. Harku Vallavolikogu hinnangul ühe uue abihoone püstitamine ei mõjuta eeldatavalt rohevõrgustiku koridori toimimist, kuid märgib, et vajadus rohevõrgustiku toimimise analüüsi koostamiseks selgitatakse välja detailplaneeringu menetluse käigus. Muuli-Kalda üldkasutatavale maale lautrikoha kavandamisel arvestatakse üld- ja teemaplaneeringus kavandatud lautrikohaga. Seega vastuolu üldplaneeringuga leebe režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku koridori planeerimise osas puudub.

Nagu eelnevalt märgitud paikneb Pärtli tee 11 maaüksus üldplaneeringu kohaselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalal. 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 maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, so 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. Ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Ehitustegevusega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale (näiteks uute elamuühikute kavandamisel avalikest teedest ja trassidest kaugele võib vallal tekkida ebamõistlik kulu teede ja tehnovõrkude hooldusele ning sotsiaalse teenuse pakkumisele).

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestati Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering. Teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 esitatud tabelis „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 täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt leebe režiimiga looduslikule haljasmaale võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel vastavalt teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 seatud tingimustele, mille kohaselt peab ehitusõiguse võimaldamiseks kinnistu suurus olema vähemalt kaks hektarit või elamute vahekaugus 150 m. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt ei ole kumbki eelnimetatud nõuetest täidetav.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste 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.

Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalale 2872 m<sup>2</sup> suurune elamumaa krunt. Eeltoodust tulenevalt tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut hajaasustusalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamise osas.

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 ka Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste piiride muutmist selliselt, et oleks võimalus tagada Pärtli tee, kallasraja ja rahvusvahelise matkaraja E9 avalik kasutus ning pääs kallasrajale. Samuti kavandatakse koostatava detailplaneeringuga Muuli-Kalda maaüksusele üldplaneeringu kohane lautrikoht koos parkimisvõimalusega ning planeeritakse avalik ruum.

Pärtli tee 11 maaüksusele on Harku Vallavalitsus andnud 13.03.2007 korraldusega nr 383 projekteerimistingimused Suurupi külas Randmäe (tänapäevane lähiaadress Pärtli tee 11) kinnistule sööklahoone rekonstrueerimiseks. Harku Vallavalitsus andis 17.06.2008 korraldusega nr 892 ehitusloa hoone rekonstrueerimiseks firma esindushooneks. Keskkonnaministeerium kooskõlastas projekti 15.11.2007 kirjaga nr 30-12-3/53818-2. Tegelikult on hoone olnud kasutuses elamuna ning alगतatava detailplaneeringuga soovitakse muuta Pärtli tee 11 maaüksuse sihtotstarvet ärimaast elamumaaks ning määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimiseseaduse §-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 asutuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Planeerimiseseaduse § 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 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega. Pärtli tee 11 maaüksusel rekonstrueeriti esmalt olemasolev lagunenu sööklahoone firma esindushooneks. Olemasolev sööklahoone seisis palju aastaid tühjana ning piirkonna turvalisuse huvides oli oluline, et ebapiisavalt kasutatud ala võeti uuesti kasutusele. Alगतatava detailplaneeringuga kavandatud Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste piirde muutmine annab võimaluse tagada avalikult kasutatava juurdepääsu Muuli-Kalda maaüksusele kavandatavale laotrikohale, kallasrajale ja rahvusvahelisele matkarajale E9.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Suurupi külas Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste ja 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 vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Vallavalitsus on sõlminud 13.09.2024 lepingu nr 5-9/243/24 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimisel Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ (äriregistrikood 11069845). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik, Pärtli tee 11 maaüksuse omanikud.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Suurupi külas Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksustel ja selle lähialal.

Lisaks detailplaneeringu algatamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatavalt kehtetuks Harku Vallavolikogu 18. september 2008 otsus nr 100 Suurupi külas Randmäe, Rannaääre kinnistutel ning riigi reservmaal detailplaneeringu algatamise kohta Pärtli tee 11 (katastritunnus 19801:001:2120) maaüksuse osas.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 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 Suurupi külas Pärtli tee 11 (katastritunnus 19801:001:2120) ja Muuli-Kalda (katastritunnus 19801:001:3815) maaüksustel ja lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Pärtli tee 11 ja Muuli-Kalda maaüksuste piiride muutmiseks ning Pärtli tee 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ärimaast elamumaaks. Pärtli tee 11 maaüksusele soovitakse määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks. Kavandatav üldkasutatava maa krunt, millel paikneb rahvusvaheline matkarada E9, liidetakse Muuli-Kalda üldkasutatava maaga, mis kuulub kohalikule omavalitsusele. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta vallale, et tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Muuli-Kalda maaüksusele. Detailplaneeringuga lahendatakse ligipääs Muuli-Kalda maaüksusele avalikult kasutatavalt teelt. Muuli-Kalda maaüksusele kavandatakse lautrikoht ja seda teenindav parkla, seejuures planeeritakse avalik ruum. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,60 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut leebe režiimiga looduslikul haljasmaal üldplaneeringuga määratud hoonestatava krundi minimaalsuuruse vähendamise osas.
5. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitavad Harku valla veebilehelt aadressil <http://www.harku.ee/documents/2846103/14283771/Juhend+detailplaneeringu+koostamiseks.pdf>.
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 kahes 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 pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt.
10. Detailplaneeringu algatamisel ei ole uuringute vajadus ette näha. Detailplaneeringu menetluse käigus selgitatakse välja vajadus rohevõrgustiku toimimise analüüsi koostamiseks. Täiendavate uuringute vajadus võib ilmneda detailplaneeringu menetluse käigus.

11. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Päästeamet, Keskkonnaamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Muinsuskaitseamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, kõikide planeeringuala ja kontaktala olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
12. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 18. september 2008 otsus nr 100 „Suurupi külas Randmäe, Rannaääre kinnistutel ning riigi reservmaal detailplaneeringu algatamine“ Pärtli tee 11 (katastritunnus 19801:001:2120) maaüksuse osas.
13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Heinart Puhkim  
vallavolikogu esimees