



HARKU VALLAVALITSUS

PLANEERIMIS- JA EHITUSOSAKOND

Mai Lind
Maa- ja Ruumiamet
maarium@maarium.ee

Teie 19.09.2025 nr nr 6-3/24/3705-6
Meie kuupäev digiallkirjas nr 12-1/445-32

Harku vallas Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähialal detailplaneering

Austatud planeeringute koostööstamise ja maakasutuse osakonna juhataja

Esitasime 07.05.2025 kirjaga nr 12-1/445-22 Maa- ja Ruumiametile koostööstamiseks Harku Vallavolikogu 29.02.2024 otsusega nr 11 algatatud Harku aleviku Pikk tn 6 (katastritunnus 19801:001:3897) ja Pikk tn 17 (katastritunnus 19801:001:4051) maaüksuste ning lähialal detailplaneeringu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Pikk tn 6 maaüksuse jagamiseks 6-ks korterelamumaa, 1-ks üldkasutatava haljasala maa ja 2-ks tee- ja tänavamaa krundiks ning määrata ehitusõigus 6 korterelamu püstitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse Pikk tn 6 maaüksusele kavandada 52 elamuühikut ning selgitada välja võimalused Pikk tn 17 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks haridus- ja lasteasutuse maaks ning määrata ehitusõigus lasteaed-alkkooli rajamiseks.

Pikk tn 17 kinnisasja (katastritunnus 19801:001:4051, 100% sihtotstarbeta maa, 12436 m²) omanik on riik. Riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning valitsema volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet.

Detailplaneeringuga määratakse ühiskondlike ehitiste maa krundile Pos 9 ehitusõigus lasteaed-alkkooli püstitamiseks maapealse ehitisealuse pinnaga kuni 5500 m². Hoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 15 m ja kuni 3 maapealset korrust. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-10°.

Detailplaneering on vastavalt Keskkonnaministeeriumi 25.03.2022 seisukohale nr 13-1/21/6360-3 aluseks Pikk tn 17 kinnisasja RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel võõrandamise menetluse jätkamisele.¹

¹ Harku Vallavalitsus avaldas 23.11.2021 avalduses Maa-ametile soovi omandada riigi omandis oleva Pikk tn 17 kinnistu, mis oli tollal riigimaa oksjonikeskkonnas enampakkumisel. Vallavalitsus soovis alustada läbirääkimisi Pikk

Olete 28.05.2025 kirjaga nr 6-3/24/3705-4 küsinud täpsustusi seoses asukohaga kooli sportlike tegevuste läbiviimisel ja täiendavaid põhjendusi lasteaed-alkkooli kavandamise vajalikkuse kohta Harku alevikku.

Rõhutasite, et kuna valla avaldus Pikk tn 17 kinnistu omandamiseks on esitatud 2021. aastal ning 2026. aastal on valmimas koolimaja Tiskresse Liiva tee 53 kinnisasjale, mille riik on omavalitsusele võõrandanud 2022. aastal, siis tuleks esitada täiendavad põhjendused lasteaed-alkkooli kavandamise vajalikkuse kohta Harku alevikku ning, et Harku valla kodulehelt kättesaadavates uuringutes/analüüsid ei ole Harku alevikku nähtud ette tungivat vajadust lasteaia-alkkooli rajamiseks.

Sedastasite, et sõltuvalt tegelikult realiseeruvast ehitustegevusest võib tekkida vajadus kaaluda I-II astmega kooli rajamiseks Harku piirkonda, kui leidsite samas, et Tiskre põhikooli 650 õppekoha valmimise järgselt on piirkonnas koos Harkujärve Põhikooliga olemas piisavalt õppekohti kõikidele piirkonna põhikooliõpilastele ka maksimaalse sisserände korral (eeldusel, et piirkonna koolides õpivad ainult piirkonnas elavad õpilased). Soovisite täpsustavat teavet tegeliku realiseeruva ehitismahu ja prognooside kohta, mis kinnitavad lasteaed-alkkooli planeerimise vajalikkust Pikk tn 17 kinnisasjale.

Esitasime 19.08.2025 kirjaga nr 12-1/445-30 põhjendused ja täiendava info.

Muuhulgas selgitasime, et Harku alevik asub logistiliselt sobilikus asukohas ka Tutermaa küla, Kütke küla, Humala küla ja Vahi küla lasteaia- ja koolilastele, kelle vanem käib Tallinnas tööl.

Olete 19.09.2025 kirjas nr 6-3/24/3705-6 märkinud, et vallavalitsuse 19.08.2025 vastuskirjas nr 12-1/445-30 väljatoodud kavandatavate elamuühikute loetelu juurde ei ole lisatud ühtegi sellist detailplaneeringut või projekti, millega on kohalik omavalitsus näinud ette sotsiaalse infrastruktuuri planeerimise kas valla omandis olevale maale või eramaale. Märkite ka, et vallavalitsuse vastuskirjale ei ole lisatud infot, kas vallas on antud piirkonnas kavandamisel lasteaed või selle laiendus, et probleemi lahendada või leevendada.

Teie hinnangul on tekitatud olukord, kus vajalik sotsiaalne infrastruktuur on jäetud planeerimata. Mainite, et nt on Harku valla omandisse antud Instituudi tee 5 (katastritunnus 19814:001:0399) maaüksus, millele on koostatud detailplaneering ning osale maast on ette nähtud korterelamu, mis nüüdseks võib olla lasteaia laiendamise takistuseks.

Selgitate, et Maa- ja Ruumiamet kui riigivara valitsema volitatud asutus on käesoleval aastal üle vaadanud riigi maareservi ning analüüsinud riigivara maaportfellis säilitamise perspektiivi. Pikk tn 17 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on kehtivas Harku valla üldplaneeringus elamumaa, mis tähendab, et tegemist on hoonestuspotentsiaaliga riigivaraga, mida riigi vaatest ei ole otstarbekas ümber planeerida.

Teavitame, et Maa- ja Ruumiamet on analüüsinud piirkonnas olevaid teisi maaportfellis olevaid kinnisasju ning teete ettepaneku kavandada lasteaed-alkkooli kompleks koos mänguväljakute ja staadioniga vallale kuuluvatele Uus tn 1a (katastritunnus 19801:001:3178), Põllu tn 10 (katastritunnus 19801:001:4115) ja riigile kuuluvatele Nelgi tee 2 (katastritunnus 19801:001:3886) ning Nelgi tee 4 (katastritunnus 19801:001:4010) kinnisasjadele.

Selgitame, et tegemist on praegusest asukohast ca 500m kaugusel oleva maa-alaga, millel on hea juurdepääs ning eelis, et kogu kompleks mahuks ühele territooriumile, ning, et valdavalt on tegemist üldplaneeringu kohase sotsiaalmaaga.

Märkite, et juhul kui vald ei pea võimalikuks kavandada koolihoonet Uus tn 1a kinnistule, siis asub välja pakutud maa-ala kõrval veel riigi maareservis Timuti tee 5 (katastritunnus 19801:001:3993) kinnisasi, millele on võimalik kavandada sotsiaalse suunitlusega ehitisi või rajatisi.

Palute kaaluda Maa- ja Ruumiameti ettepanekut kavandada lasteaed-alkkooli kompleks välja pakutud kinnisasjadele ja juhul, kui seda ei peeta võimalikuks, siis seda täiendavalt põhjendada.

Esmalt selgitame, et Keskkonnaministeeriumi 25.03.2022 kirjas nr 13-1/21/6360-3 on pärast vallavalitsuse ja Maa-ameti vahelist kirjavahetust ühemõtteliselt leitud, et Harku Vallavalitsuse taotlus Pikk tn 17 kinnisasja võõrandamiseks vallale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks on põhjendatud. Kuna aga kinnisasi jäi üldplaneeringus elumumaa juhtotstarbega alale, siis leiti, et kinnisasja eesmärgipäraseks kasutusele võtmiseks ja koolihoone rajamiseks on vajalik koostada detailplaneering.

Ühtlasi leiti, et Keskkonnaministeeriumil ei ole vastuväiteid esitatud riigivara võõrandamise taotluse lahendamiseks tingimusel, et Harku vald koostab ja kehtestab detailplaneeringu, mis võimaldab koolihoone rajamist Pikk tn 17 kinnisasjale. Harku valda paluti kahe kuu jooksul kirja kättesaamisest Maa-ametit teavitada vallavalitsuse edasisest tegevusest.

27.05.2022 kirjas nr 9-4/3242-1 Maa-ametile on vallavalitsus andnud teada, et teeb Harku Vallavolikogule ettepaneku lisada Harku valla arengukava tegevuskavasse 2023-2024 tegevusena Pikk tn 17 detailplaneeringu koostamise koolihoone rajamiseks. Lisaks on vallavalitsus märkinud, et soovib peale detailplaneeringu kehtestamist jätkata Pikk tn 17 kinnisasja tasuta võõrandamist Harku vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

12. märtsi 2024 e-kirjaga on vallavalitsus edastanud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise otsuse nr 11.²

Nimetatud e-kirjale ei laekunud tagasisidet.

Detailplaneeringu 2024. aastal algatamisele on järgnenud detailplaneeringu koostamine ning detailplaneeringu menetlus, alates Pikk tn 17 12436 m² suurusel maa-alal geodeetilise alusplaani koostamisest.

Maa- ja Ruumiametile 07.05.2025 saadetud kirja nr 12-1/445-22 lõpuosas on toodud veebiviited detailplaneeringu materjalidele ning menetlusedokumentidele.

Nagu Maa- ja Ruumiamet võib veenduda on praeguseks valmis dokumentatsioon detailplaneeringu vastuvõtmiseks, sh on:

- koostatud mh Pikk tn 17 maaüksuse osas kõik detailplaneeringu materjalid, sh joonised ja seletuskiri ning võetud asjakohased kooskõlastused erinevate tehnovõrkude valdajatelt ja Päästeametilt;
- toimunud erinevate menetlustoimingute tegemine, sh eskiislahenduse avalik arutelu.

Seega on vallavalitsus toiminud täpselt vastavalt Keskkonnaministeeriumi 25.03.2022 kirjaga antud juhistele riigivara omandisse saamiseks.

Detailplaneeringu 2025. aastal kooskõlastamisel ei saa riik Keskkonnaministeeriumi 25.03.2022 kirjas sisalduvat eirata, tuues näiteks esile asjaolusid, mis olid riigile 25.03.2022 seisukoha andmisel teada.

Selline käitumine oleks selgelt sõnamurdlik. Riik ei saa käituda sõnamurdlikult.

Teisest küljest on vallavalitsuse teenistujad ja detailplaneeringut koostav eraisik pannud detailplaneeringu koostamisse enda aega ja vahendeid.

Detailplaneeringu Maa- ja Ruumiameti poolt kooskõlastamata jätmine tähendaks mh, et praegust detailplaneeringut tuleks muuta ning teha täiendavaid menetlustoiminguid, sh taotleda erinevatelt isikutelt selle uut kooskõlastamist.

Maa- ja Ruumiamet ei ole toonud välja asjaolusid, mis võiksid kaasa tuua Pikk tn 17 maaüksuse osas riigi poolt varem avaldatud seisukoha ümbervaatamise ning vallavalitsuse senise planeerimistegevuse kõrvalejätmise.

Sellised asjaolud saaksid praktikas seisneda vajaduses rajada antud maaüksusele mingi riigile oluline objekt.

²https://dhsavalik.agri.ee/?page=pub_view_dynobj&pid=45384250&tid=11179690&u=20251001115116&desktop=10016&r_url=%2F%3Fpage%3Dpub_list_dynobj%26pid%3D%26tid%3D11179690%26u%3D20251001115116

Riigi maareservi ülevaatamine ning riigivara maaportfellis säilitamise perspektiivi analüüsimine ehk toimingud, mida riik peaks rutiinselt jooksvalt tegema, ei saa õigustada Harku valla taotluse kõrvalejätmist.

Selguse huvides käsitleme järgnevalt Maa- ja Ruumiameti 19.09.2025 (osaliselt ka 28.05.2025 kirjas) esitatud väiteid.

Märgite, et uute elamuühikute kavandamisel Harku valda on jäetud sotsiaalne infrastruktuur planeerimata. Maa- ja Ruumiametile esitatud kavandatavate elamuühikute loetelu juurde ei ole lisatud ühtegi sellist detailplaneeringut või projekti, millega on kohalik omavalitsus näinud ette sotsiaalse infrastruktuuri planeerimise kas valla omandis olevale maale või eramaale.

Sellise väite seos Pikk tn 17 kinnisasja vallale võõrandamisega jääb ebaselgeks.

Teatavasti on riigi maareserv mõeldud nii riigile kui kohaliku omavalitsuse üksustele avalikul eesmärgil vajaliku maafondi tagamiseks.³

Reservina tuleb säilitada maad, millel on kas riigivõimu teostamise, riigi või kohaliku omavalitsuse avalike eesmärkide täitmise või tulude saamise potentsiaal, kuid vastava valitsemise eesmärgi (riigivõimu teostamine, avalik eesmärk) määramiseks puudub veel konkreetne alus.⁴

Seega on igati asjakohane, kui lasteaed-alkkool planeeritakse riigi reservis olevale Pikk tn 17 maaüksusele.⁵

Harku Vallavalitsus on sotsiaalse infrastruktuuri planeerimisel toetunud OÜ Cumulus Consulting 2021. aastal koostatud tööle ning on arvestanud Keskkonnaministeeriumi 25.03.2022 kirjaga nr 13-1/21/6360-3.

2021. aastal on OÜ Cumulus Consulting koostanud Harku valla lasteaia- ja koolikohtade vajaduse analüüsi ja prognoosi. Analüüsis on välja toodud, et võib tekkida vajadus I-II astmega kooli rajamiseks Harku (aleviku) piirkonda. Lähtuvalt uuringu tulemustest esitas Harku Vallavalitsus Maa-ametile 23.11.2021 avalduse nr 9-6/7190.

25.03.2022 Keskkonnaministeeriumi poolt Pikk tn 17 maaüksuse osas seisukoha andmisel oli riigile teada, et Tiskre külas Liiva tee 53 maa on planeeritud koolihoone (Tiskre Kool) püstitamiseks, ja et seda taotletakse munitsipaalomandisse.

16.03.2022 kirjas nr 13-2/22/884-3 on Keskkonnaministeerium andnud vallavalitsusele teada, et Harku Vallavalitsuse taotlus Liiva tee 53 kinnisasja Harku vallale tasuta võõrandamiseks RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on põhjendatud ja kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega.

Harku valla taotlus Liiva tee 53 maaüksuse omandamiseks edastati riigile juba 02.03.2020 kirjaga nr 9-6/1213. Selles oli ala võõrandamise taotlemine seostatud Tiskre külla ja selle lähiümbrusesse u 500 lastega pere lisandumisega. Harku alevikku ei saa pidada Tiskre küla naaberasulaks. Vahele jääb Tallinn-Paldiski maantee ning Harkujärve ja Laabi külad.

Hulgaliselt noori peresid on lisandunud ja lisandub Tiskre külas Liiva tee ümbrusesse (Apametsa piirkond) ja Harkujärve külas Järvekalda tee äärde (nn Iseära arenduspiirkond).

19.08.2025 kirjas nr 12-1/445-30 oleme selgitanud, et:

- tegelik realiseeruv ehitusmaht Tiskre külas, Apametsa põllul on u 500 elamuühikut ja prognoositav maht lisaks on u 810 elamuühikut;
- tegelik realiseeruv ehitusmaht Harkujärve külas on u 445 elamuühikut ja prognoositav maht lisaks on u 20 elamuühikut;
- tegelik realiseeruv ehitusmaht Harku alevikus on u 442 elamuühikut ja prognoositav maht lisaks on u 300 elamuühikut.

³Riigivaraseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, lk 1;

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/elnoud/elnou/b32e7231-0f4f-4585-afb7-e0294f26b03d/>

⁴ lisa 3 "Maa reservina säilitamise põhimõtted"; <https://www.mkm.ee/planeeringud-ja-maapoliitika/maapoliitika>

⁵ <https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad/12449588>

Ainuüksi Tiskre külasse Liiva tee 53 (mis jääb Pikk tn 17 asuvast maaüksusest piki teed u 7 km kaugusele) maaüksusele rajatavast algkoolist ei piisa Tiskre küla ja selle lähiümbruse praeguste ja tulevaste elanike teenindamiseks.

Arendussurve ja sisseränne on Harku vallas suurim Tallinna lähedases alas.

Sarnaselt Liiva tee 53 maaüksuse asjaoludega on ka Instituudi tee 5 maaüksusega seostuva näol tegemist asjaoludega, mis olid riigile teada juba 2022. aastal Pikk tn 17 maaüksuse osas seisukoha avaldamisel. Seetõttu ei ole asjakohane neid praegusel ajahetkel käsitleda.

Selguse huvides märgime lühidalt, et Instituudi tee 5 maaüksus suurusega 21443 m² taotleti munitsipaalomandisse Harku Vallavolikogu 23.11.2000 otsusega nr 91 kehtestatud Mõisamüüri maaüksuse detailplaneeringu alusel. Vabariigi Valitsuse 19.06.2001 korraldusega nr 414 sotsiaalmana Harku valla munitsipaalomandisse andmise järel nimetatud ala planeeriti uuesti, kehtestades Harku Vallavolikogu 30.06.2005 otsusega nr 59 Metsa tee 1 ja Instituudi tee 5 kinnistute detailplaneeringu. Detailplaneeringuga täpsustati mh Instituudi tee 5 kinnistu piire, hoonete arvu, hoonete kõrgust ja korruselisust. Sotsiaalmaa suurim lubatud ehitusalune pind, so 2200 m², jäi võrreldes maa munitsipaalomandisse andmisel kehtinud detailplaneeringuga samaks. Instituudi tee 5 ehitusõigus ei vähenenud võrreldes varasemaga detailplaneeringuga ning ümberplaneerimine ei saa olla lasteaia laiendamise takistuseks. Lasteaed võeti kasutusele 2002. aastal arvestades selle aja vajadustega. Lasteaeda laiendati 2007. aastal ja seejuures realiseeriti detailplaneeringuga lubatud ehitusealune pind täies ulatuses.

Jääb arusaamatuks, miks Maa- ja Ruumiamet meenutab 20 aasta tagust detailplaneeringut, kui ei kehtinud tänane Harku valla üldplaneering (kehtestati 2013. aastal) ja seejuures ei olnud võimalik ette näha Harku aleviku ja naaberasulate tänast arenguperspektiivi. Samuti ei olnud Instituudi tee 5 maaüksuse ümberplaneerimise ajal sätestatud maareformi seaduses kohustust munitsipaalomandisse antud maa kasutamisest üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil. Selline kohustus sätestati MaaRS § 25 lõikes 2 27.11.2005.

Märgite, et Pikk tn 17 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on kehtivas Harku valla üldplaneeringus elamumaa ning tõlgendate seda selliselt, et tegemist on hoonestuspotentsiaaliga riigivaraga, mida riigi vaatest ei ole otstarbekas ümber planeerida.

Selgitame, et Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu⁶ (edaspidi üldplaneering) seletuskirja punkti 1.1.2 kohaselt annab üldplaneeringus määratud juhtotstarve 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. Detailplaneeringute alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris.

Pikk tn 17 maaüksuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa, mitte elamumaa.

Asjaolu, et Pikk tn 17 maaüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega tihehoonestustusal, ei tähenda, et sellega kaasneb automaatselt ka võimalus alale kavandada elamut/elamuid. Harku valla üldplaneeringus on suurematele perspektiivsetele elamupiirkondadele (kaardimaterjalidel tähistatud kollase tooniga) antud ka üldkasutatavate hoonete, ärimaa ning haljasala ja parkmetsa maa kõrvalfunktsioonid.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 on lahti kirjutatud, et elamumaade aladele võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms. võimaldamaks ala mitmekesisemat ning muuhulgas elutervet avaliku ruumi arengut.

⁶ Leitav Harku valla veebilehelt

<https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-ja-taristu/avaliku-ruumi-planeerimine/uldplaneering>

Üldplaneering on kogu valla territooriumit hõlmav planeering, kus ei ole alati võimalik või otstarbekas igat elamualale jäävat üldkasutatavat haljasmaad ning transpordimaad eraldi tooniga tähistada. Seega ei saa maaüksuste planeerimisel olla eelduseks ja aluseks ainuüksi asjaolu, et üldplaneeringu koondkaardil on maaüksus tähistatud kollase tooniga ehk maaüksusele on antud elamumaa juhtfunktsioon. Sarnased maakasutuse tingimused sisalduvad ka Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu⁷ (edaspidi teemaplaneering) punktis 3.2.1. Samas punktis sisalduvad ka muud tingimused hoonestamist ettenägevate detailplaneeringute koostamiseks.

Detailplaneeringuga Pikk tn 17 maaüksusele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe kavandamine ei ole mitte maaüksuse ümber planeerimine, vaid üldplaneeringu kohane tegevus olukorras, kus suurematel elamupiirkondadel on elamumaa juhtotstarbega ala üheks võimalikuks kõrvalfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa, mis võimaldab piirkonna mitmekesisemat ja muuhulgas elutervet avaliku ruumi arengut.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas või linnas ruumilist planeerimist. PlanS § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

19.09.2025 vastuskirjas teete alternatiivse ettepaneku kavandada lasteaed-alkkooli kompleks koos mänguväljakute ja staadioniga vallale kuuluvatele Uus tn 1a, Põllu tn 10 ja riigile kuuluvatele Nelgi tee 2 ning Nelgi tee 4 kinnisasjadele. Lisaks märgite, et kui vald ei pea võimalikuks kavandada koolihoonet Uus tn 1a kinnistule, siis asub välja pakutud maa-ala kõrval veel riigi maareservis Timuti tee 5 kinnisasi, millele on võimalik kavandada sotsiaalse suunitlusega ehitisi või rajatisi. Olete palunud kaaluda ettepanekut kavandada lasteaed-alkkooli kompleksi välja pakutud kinnisasjadele, ja juhul, kui kohalik omavalitsus ei pea seda võimalikuks, siis palute seda täiendavalt põhjendada.

Harku Vallavalitsus põhjendab alljärgnevalt, miks ei ole Maa- ja Ruumiameti poolt välja toodud maaüksused võrdväärselt sobilikud Harku alevikus lasteaed-alkkooli rajamiseks.

Uus tn 1a (katastritunnus 19801:001:3178) maaüksus on Keskkonnaministeeriumi 30.11.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/1230 antud munitsipaalomandisse kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajaliku maana. Maaüksus on antud munitsipaalomandisse kohalike elanike kasutuses oleva köögiviljamaa maakasutuse korraldamiseks ja sihtotstarbelise kasutamise jätkamiseks.

Uus tn 1a maaüksus on kasutuses Uus tänava ja Rukkilille tänava korterelamute kogukonnaaiana, kus korteris elavad inimesed saavad omale ise aiasaadusi kasvatada, tugevdada kogukonnatunnet ning veeta vaba aega füüsiliselt ja vaimselt kasulikult.

Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt asub Uus tn 1a maaüksus elamumaa juhtotstarbega tiheasustusosal.

Nagu eelnevalt mainitud, siis üld- ja teemaplaneering võimaldab suurematel elamupiirkondadel elamumaa juhtotstarbega aladele määrata üheks võimalikuks kõrvalfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa. Uus tn 1a kinnisasjal asuvaid aiamaid kasutavad lähiümbruses olevate korterelamute elanikud ning kuna kinnistu asub Harku keskusest eemal, siis ei ole otstarbekas Uus tn 1a aiamaid viia ümber näiteks Metsa tee 15 maaüksusele. Aiamaade ümberpaigutamist ei ole, arvestades aastakümnetega väljakujunenud kasutust, rajatud kuure-kasvuhooneid ning kasvavaid viljapuid ja marjapõõsaid, praktikas lihtne teostada.

Uus tn 1a maaüksus jääb Harku aleviku äärealale, eemale piirkonnast, kus tekib Harku alevikus enim elamuühikuid (Betooni, Betooni 1, Betooni 2, Betooni 3, Betooni 5, Betooni 7 kinnistute detailplaneering, Pikk tn 19 ja Pikk tn 19A ning lähiala detailplaneering, koostatav Pikk tn 6 maaüksuse detailplaneering).

⁷ Leitav Harku valla veebilehelt

<https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-ja-taristu/avaliku-ruumi-planeerimine/teemaplaneeringud>

Uus tn 1a maaüksusel lasub erinevaid seadusest tulenevaid kitsendusi, sh elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin ja -maakaabelliin), Harku mõisa park.⁸ Need hõivavad maaüksusest märgatava osa.

Maaüksus asub Harku-Laagri tee ääres, mille liiklusköormus on suur ning ajas kasvav. Instituudi tee on kasutusel ka raskeveokite poolt. Tee kasutusega kaasnevad müra⁹ ja heitegaasid.

Kuigi Uus tn 1a maaüksusele on ligipääs jalgratta- ja jalgteega, siis juurdepääs sõiduautoga oleks raskendatud, sest Rukkilille tänav ja Rukkilille põik on kitsad teed ega võimalda teele suure köormusega kahesuunalist liikluse kavandamist, mida kool ja lasteaed vajaksid.

Seetõttu ei näe Harku Vallavalitsus võimalust Uus tn 1a maaüksusele lasteaed-alkkooli planeerimiseks.

Riigi omandis olev Nelgi tee 2 maaüksus (katastritunnus 19801:001:3886) külgneb Uus tn 1a maaüksusega. Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt asub Nelgi tee 2 maaüksus elamumaa juhtotstarbega tiheasustusosal.

Tegemist on suhteliselt väikese (4319 m²) maaüksusega, mis ei moodusta koos Uus tn 1a maaüksusega kompaktselt maa-ala. Negatiivsed asjaolud, mis esinevad Uus tn 1 maaüksuse osas, esinevad ka siin, välja arvatud ala aianduseks kasutamine. Maaüksuse kasutamine on oluliselt mõjutatud piirnevast Laagri-Harku teest ja maaüksust läbivast elektrivõrgu õhuliinist.

Elektripaigaldise kitsenduse tõttu on Nelgi tee 2 maaüksuse potentsiaalselt hoonestatava maa osa kitsas ja pikk, mistõttu ei ole võimalik kavandada lisaks hoonele mõistlikke välialasid lasteaiale nii, et see arvestaks ka Laagri-Harku teest tuleneva liiklusköormusega.

Seetõttu ei näe Harku Vallavalitsus võimalust Nelgi tee 2 maaüksusele lasteaed-alkkooli planeerimiseks

Põllu tn 10 (katastritunnus 19801:001:4115, suurus 24112 m²) maaüksus on Maa-ameti 28.01.2021 korraldusega nr 1-17/21/242 antud munitsipaalomandisse MaaRS § 28 lõike 3 alusel.

Põllu tn 10 maaüksusel asub Harku valla omandis olev puurkaev-pumbamaja (ehitisregistri kood 121295370), mistõttu määrati maaüksusele tootmismaa sihtotstarve.

Põllu tn 10 maaüksus asub Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt valdavalt puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega tiheasustusosal.

Põllu tn 10 maaüksus asub lisaks Rukkilille tn 15, Rukkilille tn 17 ja Rukkilille tn 19 kinnistutega piirneval alal u 1000 m² osas elamumaa juhtfunktsiooniga alal.

Seetõttu ei näe Harku Vallavalitsus võimalust Põllu tn 10 maaüksusele lasteaed-alkkooli planeerimiseks (vt ka põhjendused edasises tekstis).

Riigi omandis olev Nelgi tee 4 (katastritunnus 19801:001:4010, suurus 35904 m²) maaüksus asub Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohasel puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega tiheasustusosal.

Seetõttu ei näe Harku Vallavalitsus võimalust Nelgi tee 2 maaüksusele lasteaed-alkkooli planeerimiseks (vt ka põhjendused edasises tekstis).

Alljärgnevalt selgitab vallavalitsus puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe tähendust üldplaneeringus.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.6 on öeldud, et üldplaneeringus mõeldakse puhke- ja virgestusmaa all haljas- ja metsaalasid, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi- ja kogunemisehitisi, samuti vaba aja veetmisega seotud ärilisi ehitisi – kohvikuid jne koos parkimisvõimaluse lahendamise), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Puhkeotstarbeliste ehitiste ehitusaluse pinna suhe puhke- ja virgestusmaa ala kogupinda on maksimaalselt 10%, põhiliselt kasutuseks on tegevus välisõhus. Volikogu kaalutlusotsuse alusel on võimalik rajada puhke-virgestusmaale ka staadion.

Teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.6 maakasutuse juhtotstarbe juures olevaid planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste

⁸ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ZS8xeel>

⁹ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/Nn7j-gmC>

andmise aluseid. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.12 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks puhke- ja virgestusmaadel“ on täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.6 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – puhke- ja virgestusmaal. Muuhulgas on toodud järgmised tingimused:

- kuna alade peamine juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa, peab uus planeeritav maakasutuse sihtotstarve sellega haakuma;
- puhke- ja virgestusmaale ehitada lubatavate hoonete maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud kokku maksimaalselt 10% puhke- ja virgestusmaa maaüksuse pindalast, kuid kui ühele maaüksusele jäävate hoonete summaarne ehitisealune pind on üle 300 m², on soovitatav algtada ehitamise võimalikkuse selgitamiseks ja ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine.

Üld- ja teemaplaneeringu kohaselt on võimalik Põllu tn 10 ja Nelgi tee 4 maaüksustele kavandada välisõhu rajatisi, mis võimaldavad sportimist ja lõõgastumist (sh staadionit volikogu kaalutlusotsuse alusel) ning puhkeotstarbelisi ehitisi. Haridusasutuse hooned ei liigitu puhkeotstarbelisteks ehitisteks, mistõttu üld- ja teemaplaneeringu kohasele puhke- ja virgestusmaale sellise funktsiooniga hoonete püstitamine ei ole võimalik.

Riigi omandis olev Timuti tee 5 maaüksus (katastritunnus 19801:001:3993) asub Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega tiheasustusalal.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.5 on öeldud, et haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelist haljasalad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Haljasala ja parkmetsa maa kõrvalfunktsioon on antud ka elamualadele. Alade kasutust võimaldatakse ka puhke- ja virgestusaladena. Haljasala ja parkmetsa maal on hoonestamine keelatud, välja arvatud sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine (puhkeotstarbelised mitteärilised ehitised: laululava, lõkke- või peoplats jms). Üldplaneeringu seletuskirjas sisalduvad tingimused detailplaneeringu koostamiseks – haljasala ja parkmetsa maal:

- maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, peamiseks suunaks on vabaõhu puhkealad;
- haljasala ja parkmetsa maal on ehitustegevus keelatud, välja arvatud sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine (puhkeotstarbelised mitteärilised ehitised: laululava, lõkke- või peoplats jms) ning tehnilise infrastruktuuri alaste joonobjektide rajamine;
- puhkerajatiste planeerimisel lahendada nendele ligipääs kergliiklusega, suurematele puhkealade puhul ka teenindusliku autotranspordiga.

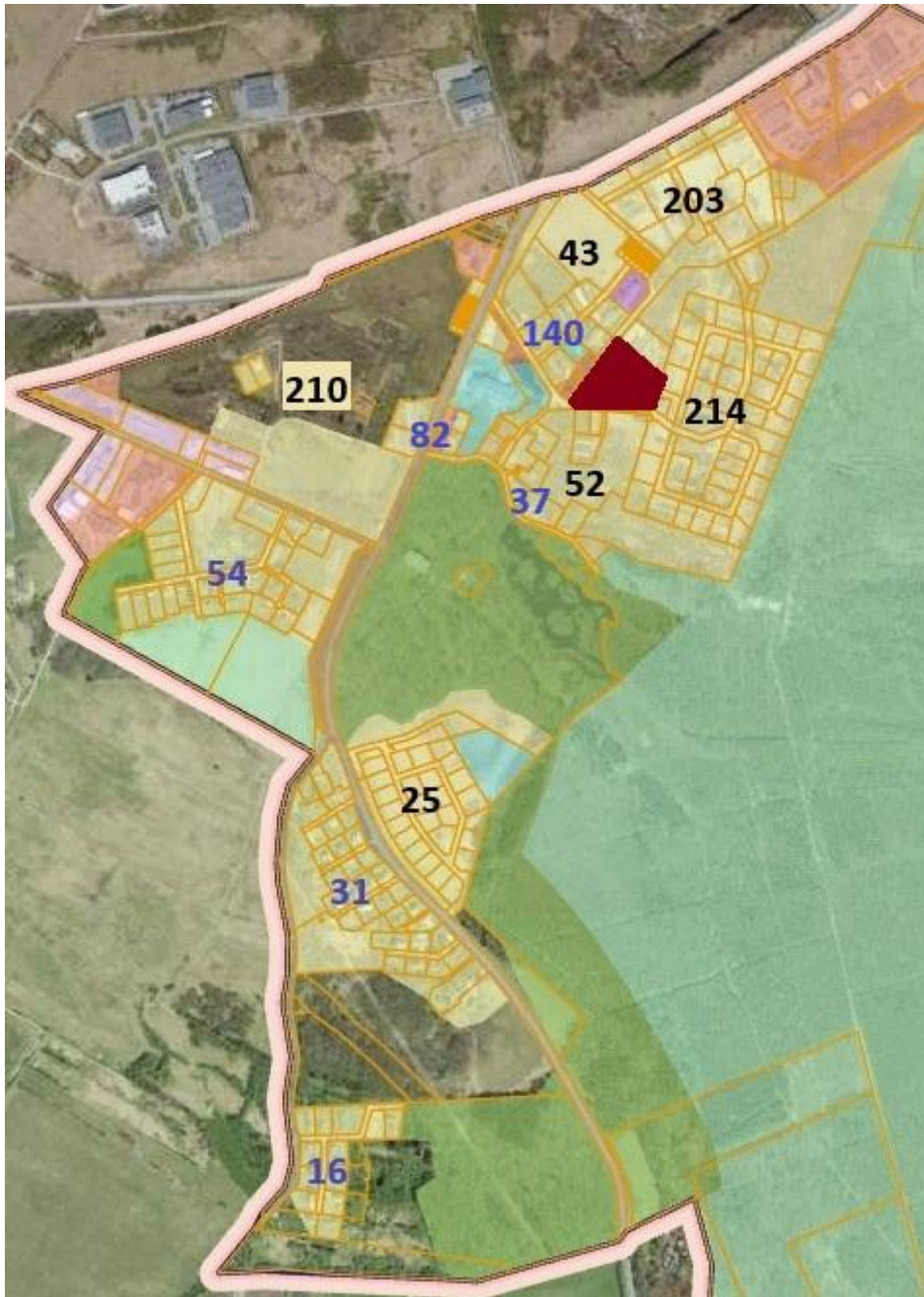
Üldplaneeringu kohaselt ei ole võimalik püstitada Timuti tee 5 maaüksusele haridusasutuse hooneid, sest need ei ole puhkeotstarbelised ehitised. Timuti tee 5 maaüksus asub Timuti tee ääres, mis piirneb Uus tn 11a ja Uus tn 11 tootmis- ja ärimaa kinnistutega, kus asuvad laoplatsid ehitismaterjalidega, autode varuosadega jms. See ei ole atraktiivne, meeldiv ja asukoha poolest loogiline piirkond lastaed-alkkooli püstitamiseks.

Uus tn 1a, Nelgi tee 2, Nelgi tee 4, Põllu tn 10 ja Timuti tee 5 maaüksused asuvad Laagri-Harku tee ja perspektiivse Juuliku-Tabasalu maantee¹⁰ vahelisel alal. Olemasolev Laagri-Harku tee on suure liiklussagedusega ning eeldatavasti kujuneb ka Juuliku-Tabasalu teest tiheda liiklusega koridor, kuhu suunatakse sh raskeveokid. Laste-haridusasutuste kavandamine suure liiklusega piirnevale alale, kus esinevad maanteest tulenevad häiringud (müra, õhusaaste ja vibratsioon), ei ole kooskõlas hea avaliku ruumi ega lastesõbraliku asutuste planeerimisega. See ei ole keskkond, kus inimesed soovivad vabatahtlikult viibida.

Pikk tn 17 katastriüksus on koolihoone jaoks sobiliku asukohaga, kuna asub Harku aleviku keskel ning kõik detailplaneeringutega kavandatud või kavandatavad korterelamutega maad jäävad antud

¹⁰ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/vMF7JrZW>

katastriüksuse vahetusse lähedusse (vt Joonis 1). Laste kontsentratsioon korterelamute piirkonnas on tunduvalt suurem kui aladel, kus paiknevad valdavalt üksikelamud (sh Maa- ja Ruumiameti poolt pakutud Uus tn 1a, Nelgi tee 2, Nelgi tee 4, Põllu tn 10 ja Timuti tee 5 maaüksustega piirnevatel aladel). See on ka üks põhjustest, miks lasteaed-alkooli planeerimine Pikk tn 17 maaüksusele on laste jaoks meeldivam, ohutum ja turvalisem, kui keskuse äärealale, mis tingiks valdava osa lasteaia- ja koolilaste liikumise asulat läbiva suure liiklusega Laagri-Harku tee ääres.



Joonis 1. Elamuühikute arv Harku alevikus. Mustaga on tähistatud kavandatud elamuühikud antud alal, sinisega olemasolevad elamuühikud piirkonnas. Skeem illustreerib elamuühikute (sh laste) kontsentratsiooni piirkonniti. Tumepunasega on tähistatud Pikk tn 17 maaüksus, kuhu soovitakse kavandada lasteaed-alkooli funktsiooni, mis asub elamuühikute poolest kõige tihedamal alal.

Pikk tn 17 maaüksuse lähedal (100-200 m) asub Instituudi tee 5 kinnistu, millel paikneb hoone, kus pakuvad teenust Harku aleviku lasteaed, Harku raamatukogu ja Harku perearstikeskus. Hoone on kujunenud Harku aleviku keskuseks. Koolihoone planeerimisel Harku keskuse lähedusse, Pikk tn 17 maaüksusele, tugevdatakse keskuse identiteeti ja võimaldatakse tarbida avalikke teenuseid koondatult ühes asukohas ilma sõiduauto abita. Pikk tn 17 maaüksus on logistiliselt heas kohas, kus läheduses elavatel koolilastel on võimalik kooli tulla kas jalgsi või jalgrattaga.

Maa- ja Ruumiameti poolt pakutud maaüksustele koolihoone planeerimisel muutub aleviku keskuse tunnetus ja olemus nõrgemaks ning funktsioonide jaotus ebaselgeks, mistõttu see ei ole

mõistlik ja hea põhimõtte väikese asula ruumilisel planeerimisel. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Harku alevik on väike asula, mistõttu ei ole põhjendatud avalike funktsioonide jaotumine aleviku erinevatesse piirkondadesse. Kvaliteetse ruumi planeerimisel tagatakse tervislik, turvaline ja ohutu elukeskkond ning soodustatakse tervislikke eluviise.

Harku Vallavalitsus soovib selgitada koostamisel oleva Harku aleviku Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu peatükis 6.1 esitatud nõuet lastead-alkkooli projekteerimiseks, mida mainisite oma 28.05.2025 kirjas nr 6-3/24/3705-4. Seletuskirjas on järgmised laused: *lasteaed-alkkool tuleb projekteerida võimalikult pikaajaliseks. See tähendab muuhulgas, et hoone peab võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus (nt vajadusel muuta noortekeskusteks, hooldekoduks vms)*. Kohalik omavalitsus on järginud selles osas Maa- ja Ruumiameti kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid¹¹, mis on muuhulgas järgmised:

- ruumiotsuse puhul tuleb jälgida, et nende põhimõtted oleksid elluviimisel ajakohased ja nende ruumilahendused tulevikuvaates kohandatavad, kuna nende mõju ehitatud keskkonna arengule on ajaliselt pikk;
- hea lahendus laseb ennast tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada;
- ruumiliste lahenduste muutmine on kallis, seetõttu laseb hea lahendus ennast uues olukorras võimalikult väikeste ümbertegemistega järgmises funktsioonis kasutada;
- kuna tulevik ei ole ette teada ei tellijale, arhitektile ega omavalitsusele, saab kestlikkust taotleda põhiliselt spetsiifilise funktsionaalsuse arvelt, kasutusvõimaluste mitmekesistamise kaudu;
- otstarve võib hoone või linnaruumi lahenduse eluea jooksul muutuda, seega on otstarbekuse kõrval oluline ka paindlikkus.

See ei tähenda, et detailplaneeringuga kavandatavat laste- ja haridusasutuse funktsiooni ei realiseerita, vaid seda, et lasteaed-alkkooli hoone projekteerimisel arvestatakse võimalusega seda väheste kuluga ümberprojekteerida, kui kaugemas tulevikus selleks vajadus tekib.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks.

KOKS § 6 lõike 2 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada antud vallas või linnas lastehoidude, lasteaedade ja põhikoolide ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses.

Alushariduseaduse § 5 lõike 1 kohaselt tagab kohaliku omavalitsuse üksus kõigile pooleteise- kuni kolmeaastastele lastele, kelle elukoht on selle omavalitsusüksuse territooriumil ja kelle vanem on avaldanud soovi lastehoiukohta kasutada, võimaluse käia oma territooriumil asuvas lastehoius ning kõigile kolme- kuni seitsmeaastastele lastele, kelle elukoht on selle omavalitsusüksuse territooriumil ja kelle vanem on avaldanud soovi lasteaiakohta kasutada, võimaluse käia oma territooriumil asuvas lasteaias.

Põhikooli- ja gümnaasiumiseaduse § 7 lõike 2 kohaselt tagab õppimiskohustuse¹² täitmise ja põhikooli riiklikule õppekavale vastava põhihariduse omandamise võimaluse valla või linna haldusterritooriumil elavatele õppimiskohustuslikele lastele vald või linn, kaasates vajaduse korral erakooli pidaja või riigi.

Seega on Harku vald kohustatud tagama vallas elavale kuni seitsmeaastastele lapsele lasteaiakoha ja õppimiskohustuslikule lapsele põhikoolikoha.

¹¹ <https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/ruum-ja-arhitektuur/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted>

¹² PGS § 2 lg 1 kohaselt on põhikool üldhariduskool, mis loob võimalused põhihariduse omandamiseks ja õppimiskohustuse täitmiseks. Põhikoolis on õppekava täitmiseks arvestatud aeg üheksa aastat.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 127 lõike 2, palume kooskõlastada Ruum ja Maastik OÜ poolt koostatud Harku vallas Harku alevikus Pikk tn 6 (katastritunnus 19801:001:3897) ja Pikk tn 17 (katastritunnus 19801:001:4051) maaüksuste ja lähiala detailplaneering, töö nr 02/22 (Plan ID 125332).

Detailplaneeringu materjalid on leitavad [SIIT](#), menetluskumendid on leitavad [SIIT](#).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Ott-Rätsepp

Planeerimis- ja ehitusosakonna juhataja

Kirja koostajad:

Katrin Vilberg

arhitekt

katrin.vilberg@harku.ee, 5553 4305

Hannes Raudleht

jurist

hannes.raudleht@harku.ee, 5374 5959

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium