



# HARKU VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

**Tabasalu**

**02. mai 2024 nr 28**

### **Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (katastritunnus 19801:011:0523) maaüksusel.

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 algatamise taotluse juurde lisatud eskiislahenduse kohaselt soovitakse alale kavandada 12 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

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) riigiomandisse kuuluva maatulundusmaaga, idast Männipargi (katastritunnus 19801:001:3331) munitsipaalomandisse kuuluva üldkasutatava maaga ning kagust ja lõunast Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) riigiomandisse kuuluva maatulundusmaaga. Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigiomandis oleva Männiääre maaüksuse. Maaüksuse kasutamist kitsendavad puurkaevu PRK0000603 veehaarde sanitaarkaitseala ning elektripaigaldise kaitsevöönd.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus, suurusega 115051 m<sup>2</sup>, 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. Planeeritaval 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 kompleksi, 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 m<sup>2</sup> (põhijoonise kohaselt 15370 m<sup>2</sup>). 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.*“

Harku Vallavalitsuse 19. juuli 2005 korraldusega nr 1201 on algatatud Väana-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusele detailplaneeringu koostamine. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli maa sihtotstarbe muutmine ja elamukruntideks jagamine korterelamute ja väikeelamute ehitamiseks maksimaalse kõrgusega 13 m, säilitades vastavalt kehtiva detailplaneeringuga lubatud ehitusõiguse u 31 000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu menetlus seiskus eskiislahenduse koostamise etapis, kuna detailplaneeringu lahenduse osas kohalik omavalitsus ja huvitatud isik kokkulepet ei saavutanud.

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 Väana-Jõesuu tuumalal. Rohevõrgustiku Väana-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 kompakse 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 aiamaajadega 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, aiamaajade ja nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste püstitamine (üldjuhul hajali paigutusega, kompaksem hoonete paigutus võib olla elamu või talu hoovialal elamu ja abihoonete grupi osas). Hajaasutusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid;
- ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2 000 kuni 3 000 m<sup>2</sup> ja selle juurde peab kuuluma lisaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mis koos elamumaaga peab olema vähemalt 20 000 m<sup>2</sup> suurune. Eelmärgitud vähemalt 20 000 m<sup>2</sup> suuruse ala nõudest on erandiks olukord, kui on tagatud elamute vahekaugus 150 m, mis on vajalik hoonete hajusalt paigutamiseks.

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 roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmise. Eelkõige on sihts loodus ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumstruktuuri 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 kavandataivate 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 kavandataiv asustus ei häiriks roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist. Roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on 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. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooneteid 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 algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kavandada Vääna-Jõesuus tuumalale jäävale maaüksuse osale ühiskondliku haljasmaa krunt. Sellise lahendusega on tagatud roheline võrgustiku funktsioneerimiseks vajaliku loodusliku ala säilimine.

Säilitamiseks suures ulatuses reljeefset kõrghaljastusega kaetud maastikku tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades elamumaa krundid maaüksust läbiva asfaltkattega tee äärde, kus paikuvad ka endise lastelaagri hoonete vundamendid. Üks 42998 m<sup>2</sup> suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse alale, kus puudub varasem hoonestus (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale). Üldplaneeringu muudatus seisneb käsitletaval juhul maakasutuse juhtotstarbe muutmises kavandades elamumaa krundid osaliselt leebe režiimiga haljasmaa juhtfunktsiooniga alale ning ühiskondlik haljasmaa kavandatakse 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 rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

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 kompleksi 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 kohalikele 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 algatada Vääna-Jõesuus puhkehoonete kompleksi maaüksusel sellise detailplaneeringu koostamine, mis käsitleb tasakaalustatult varasemalt ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala ning arvestab sealjuures ka asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusele 2 ühiskondliku haljasmaa krunti, mis moodustavad kogu alast 53 %. Üks u 42998 m<sup>2</sup> suurune ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse kõrghaljastusega kaetud reljeefse maastikuga alale (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale) ning teine 18002 m<sup>2</sup> 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 elamud on võimalik püstitada selliselt, et perspektiivsete elamute ja maantee vahelisel alal säilib metsaala u 100 m ulatuses. Harku Vallavolikogu hinnangul saab kavandatava elamumaa ja maantee vahelisel alal paiknevat kõrghaljastust käsitleda kaitsehaljastusena maanteelt tulenevate keskkonnahäiringute (maanteel olevast liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastega kaasnev negatiivne mõju) leevendamiseks.

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. Volikogu hinnangul arvestab detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud planeerimisettepanek eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega ning soodustab varem kasutuses olnud ja ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist. Volikogu leiab, 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 tuleb detailplaneeringu käigus alal läbi viia maastikuvormide ja dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Kuna tegemist on männimetsa elamute püstitamisega, siis tuleb tagada 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. Eeltoodud arvestades on detailplaneeringu algatamise taotluse juurde lisatud eskiislahenduses näha, et lisaks 12 elamumaa krundile on alale kavandatud ka kaks ühiskondliku haljasmaa krunti, millest üks krunt on suurusega 42998 m<sup>2</sup> ja teine krunt suurusega 18002 m<sup>2</sup>. Seega moodustab ühiskondlik haljasmaa 53 % 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 53 % suuruse ühiskondliku haljasmaa ja kuni 12

elamumaa krundi kavandamine ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud 26.03.2024 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/96/24 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud dokumentidega, eskiislahendusega, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusel.

Lisaks detailplaneeringu algatamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatavalt kehtetuks Harku Vallavalitsuse 19. juuli 2005 korraldus nr 1201 „Vääna-Jõesuus Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Harku Vallavolikogu, koostamise korraldaja Harku Vallavalitsus (mõlema aadress Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald, 76901) ning koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (registrikood 12203754) aadress Ahtri tn 6a, Tallinn; e-posti aadress [kprojekt@kprojekt.ee](mailto:kprojekt@kprojekt.ee).

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 74 lõikest 8, § 77 lõigetest 1 ja 4, § 125 lõikest 2, § 129 lõikest 1, § 140 lõigetest 7 ja 8, § 142 lõike 1 punktist 1, PlanS § 142 lõikest 2, 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 Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (katastritunnus 19801:011:0523) maaüksusel ja lähialal.
2. 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 algatamise taotluse juurde lisatud eskiislahenduse kohaselt soovitakse alale kavandada 12 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigust ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
3. Planeeritava ala suurus on u 11,51 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud krundi maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas.
5. Detailplaneeringu algatamise otsusega on võimalik tutvuda Harku valla kodulehel [www.harku.ee](http://www.harku.ee) ja tööpäevadel Harku Vallavalitsuses aadressil Kallaste tn 12, Harku vald.
6. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitavad Harku valla veebilehelt aadressil [https://www.harku.ee/documents/2846103/23040493/2021\\_Juhend+detailplaneeringu+koostamiseks.pdf/7cc6a45c-59da-4f1d-a63e-a15a805e2f4e](https://www.harku.ee/documents/2846103/23040493/2021_Juhend+detailplaneeringu+koostamiseks.pdf/7cc6a45c-59da-4f1d-a63e-a15a805e2f4e). Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri määrusest 17.10.2019 nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

7. 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.
8. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes 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.
9. 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.
10. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt.
11. Säilitamiseks ala omanäolist reljeefi ja kõrghaljastust tuleb detailplaneeringu käigus alal läbi viia maastikuvormide ja dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Detailplaneeringu algatamisel ei ole teiste uuringute vajadust ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
12. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Päästamet, kõikide planeeringuala ja kontaktala olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
13. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavalitsuse 19. juuli 2005 korraldus nr 1201 „Vääna-Jõesuus Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi kinnistu detailplaneeringu algatamine“
14. Otsus jõustub teatavastegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Erik Sandla  
vallavolikogu esimees