



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

24. september 2026 nr 91

Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Harku Vallavolikogule on esitatud kehtestamiseks Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 (katastritunnus 19801:011:0788) ja Luige tee 12b (katastritunnus 19801:011:0175) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr 12175.

A. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav ala, suurusega u 7,91 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas u 300 m kaugusel l 1390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Luige tee ristumiskohast läänes, piirnedes põhjast Luige tee 26 (katastritunnus 19801:001:3000) elamumaaga, Luige tee 28 (katastritunnus 19801:011:0897) maatulundusmaaga, Kajaka tee 2 (katastritunnus 19801:011:0928) maatulundusmaaga, Kajaka tee L1 (katastritunnus 19801:011:0927) transpordimaaga, Kajaka tee L2 (katastritunnus 19809:019:0503), Kajaka tee 6 (katastritunnus 19801:011:0478), Kajaka tee 10 (katastritunnus 19801:011:0477), Kajaka tee 12 (katastritunnus 19801:011:0150), Kajaka tee 22 (katastritunnus 19809:019:0230), Kajaka tee 24 (katastritunnus 19809:019:0240) ja Kajaka tee 26 (katastritunnus 19809:019:0250) elamumaadega, idast Tammiku tee 1a (katastritunnus 19801:011:0154) üldkasutatava maaga, Tõrukese tee 18 (katastritunnus 19801:009:0190) elamumaaga, Tõrukese tee (katastritunnus 19801:009:0200) transpordimaaga, Luige tee 4 (katastritunnus 19801:011:0326) maatulundusmaaga, Luige tee 10 (katastritunnus 19801:011:0134) elamumaaga ja Luige tee 12a (katastritunnus 19801:011:0100) tootmismaaga, lõunast Luige tee L1 (katastritunnus 19801:011:0255) transpordimaaga, Luige tee 14 (katastritunnus 19801:011:1130), Luige tee 16 (katastritunnus 19801:011:0640) elamumaadega ja Luige tee 20 (katastritunnus 19801:011:0916) maatulundusmaaga ning läänest Luige tee L1 (katastritunnus 19801:011:0255) transpordimaaga, Luige tee 24 (katastritunnus 19801:011:0041) maatulundusmaaga.

Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Luige teelt.

Luige tee 12 maaüksus, suurusega 79095 m², on 100% ühiskondlike ehitiste maa 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 220421086) 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 kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala, Viti oja veekaitsevöönd, Viti oja ehituskeeluvöönd ja Viti oja piiranguvöönd.

B. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks 22-ks 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.

C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksusest 22 elamumaa, 1 ühiskondlike ehitise maa, 1 üldkasutatava maa, 5 transpordimaa ja 1 elamumaa või üldkasutatava maa krunti. Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse elamumaa kruntide (pos nr 1 – pos nr 22) suuruseks 2002 - 3304 m², ühiskondlike ehitiste maa krundi (pos nr 23) suuruseks 3919 m², üldkasutatava maa krundi (pos nr 26) suuruseks 19638 m², transpordimaa kruntide (pos nr 25, pos nr 27 – pos nr 30) suuruseks 143 – 7797 m² ja elamumaa või üldkasutatava maa krundi (pos nr 24) suuruseks 570 m².

Elamumaa kruntidele (pos nr 1 – pos nr 22) määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², pos nr 18 krundil kokku kuni 400 m². Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 8 m ja 2 maapealset korrust. Abihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on 2-korruselistel üksikelamutel 30-50° ja 1-korruselistel üksikelamutel, abihoonetel ja ühiskondlikul ehitisel 0-10°

Ühiskondlike ehitiste maa krundile (pos nr 23) määratakse haridus- ja lasteasutuse maa või kultuuri- ja spordiasutuse maa või sotsiaalhoolekandeasutuse maa detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotsarve. Ühiskondlike ehitiste maa krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 550 m². Põhihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 8 m ja 2 maapealset korrust. Abihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on vahemikus 0-10°.

Elamumaa või üldkasutatava maa krundile (pos nr 24) ehitusõigust ei määrata. Maa sihtotstarve täpsustatakse katastriüksuse moodustamisel. Katastriüksuse moodustamise ja elamumaa sihtotstarbe määramise eesmärk on selle liitmine Luige tee 10 (katastritunnus 19801:011:0134) elamumaa krundiga. Juhul kui maaüksust ei liideta Luige tee 10 krundiga, siis määratakse maaüksusele 100% üldkasutatava maa sihtotstarve (detailplaneeringu järgne kasutamise sihtotstarve on haljasala maa), mis on avalikult kasutatav, aga jääb eraomandisse.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli muuhulgas selgitada välja võimalused liigiti kogutud jäätmete krundi kavandamiseks ja selle ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et optimaalseim asukoht piirkondliku jäätmemaja püstitamiseks liigiti kogutud jäätmete tarbeks on transpordimaa krundil Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub Luige tee ääres ning kuhu on võimalik parkida jäätmete transportimise ajaks. Samuti on võimalik jäätmemaja paigutada nii, et see ei asuks elamumaa krundi vahetus läheduses ning seejuures ei põhjustaks võimalikke häiringuid elamumaa omanikele. Seega detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualale piirkondlikku jäätmemaja, vaid tehakse ettepanek kavandada see olemasolevale

Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070) transpordimaale, mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

Luige tee laiendamiseks on olemasolevast Luige tee 12 kinnistust kavandatud transpordimaa krundid pos nr 27 (359 m²), pos nr 28 (143 m²), pos nr 29 (153 m²) ja pos nr 30 (174 m²), kuhu on võimalik rajada laiemad möödasõidutaskud.

Ühiskondlike ehitise maa krunt (pos nr 23), üldkasutatava maa krunt (pos nr 26) ja transpordimaa krundid (pos nr 25, pos nr 27 – pos nr 30) võõrandatakse tasuta vallale.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud avalikult kasutatavalt Luige teelt, mille kaitsevööndit on ette nähtud vähendada 30 meetrilt 10 meetrile.

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil vastavalt piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

D. Vastavus kehtivale Harku valla üldplaneeringule

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 era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimisseaduse §-s 12 määratletud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimises. Nimetatud põhimõtte kohaselt:

- peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist;
- peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Luige tee 12 maaüksus Vääna-Jõesuu külas tiheasustuspriirkonnas 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 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 tegutse antud alal juba palju aastaid ning laagri tarbeks püstitatud hoonestus seisab tühjal 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 sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas. Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Vastuvõetava detailplaneeringu planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Planeerimisseaduse § 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. Seega peab kohalik omavalitsus oluliseks detailplaneeringu algatamise eelse eskiislahenduse tutvustamisel esitatud ettepanekutega arvestamist.

Harku Vallavalitsus teavitas avalikkust detailplaneeringu algatamise taotluse laekumisest ning korraldas eskiislahendust tutvustava arutelu 25. aprillil 2019. Arutelul esitati järgmised ettepanekud. Iga ettepaneku järel on kaldkirjas toodud märged, kas detailplaneeringu koostamisel on ettepanekuga arvestatud või mitte ja kui ei ole, siis on lisatud põhjendus.

- Avalikul arutelul esitati küsimus, miks on planeeritud transpordimaa krunt (eskiisjoonisel krunt pos nr 25) maaüksuse idaservas. Esitati ettepanek, et selliselt ei peaks transpordimaad kavandama, kuna kohalikud elanikud on harjunud jalgsi liiklemisel kasutama teisi väljakujunenud radasid.

Arvestatud, transpordimaa eemaldatud.

- Esitati märkus, et kindlasti tuleb selgitada välja Luige tee 12 maaüksuse kirdepoolset maa-ala läbinud oja asukoht. Maaüksust läbinud oja aeti kinni staadioni ehitamise käigus. Joonistel peab olema näidatud truubi lahtise otsa asukoht, mis tuleb maa peale Kajaka tee 12 (katastritunnus 19801:011:0150) maaüksuse kagupoolse piiri lähistel.

Ei arvestatud. Planeeringualale on koostatud niiskusraie hinnang (Pinnaseuuringud OÜ töö nr 25-02-01), mille käigus leiti, et uuringupiirkond pole liigniiske ja täiendavaid kuivendusrajatisi ei vaja, kui ehitustegevuse käigus ei tehta selliseid muudatusi, mis võiksid olemasolevat niiskusraiet rikkuda. Ajutiselt võib kõrgem veetase esineda kinnistu idaserval, kus geoloogilises lõikes esinevad halvad filtratsioonimadustega moreenpinnased. Kuna planeeringualal ei esine liigniiskust, siis ei ole võimaliku maa-aluse oja asukoha tuvastamine vajalik. Ehitustegevuse käigus likvideeritakse Luige tee 12 kinnistul olevad vanad drenaažitorud, sh Kajaka tee 12 krundipiiri ääres olev vana drenaažitoru.

- Esitati arvamus, et kavandatud elamumaa krundid on liiga väikesed, kuid esitati ka arvamus, et kavandatud elamumaa krundid on piisava suurusega. Samas nõustusid kõik, et metsaga kaetud alal võiksid elamumaa krundid olla suuremad ja lagedal alal väiksemad.

Arvestatud. Metsaga kaetud ala on elamumaa krundid suuremad, sj väiksema hoonestusalaga, ja lagedal alal on väiksemad krundid.

- Maaomanik oli nõus krunte suurendama ühiskondliku haljasmaa arvelt, vähendades üldkasutatava maa suurust. Esitatud eskiislahenduses on üldkasutatava maa suurus 27,1% planeeritavast alast.

Arvestatud. Esitatud detailplaneeringu lahenduses on üldkasutatava maa suurus 25% planeeritavast alast.

- Avalikul arutelul osalejad nõustusid, et ühiskondlik haljasmaa peaks siiski alles jääma ning krunte võib suurendada maaüksuse idapiirile kavandatud transpordimaa arvelt.

Arvestatud. Idapiirile ei ole kavandatud transpordimaad.

- Esitati arvamus, et planeeritakse liiga palju elamuühikuid ning seega on oht, et hilisem planeeringu elluviimine on häiriv kohalikele elanikele. Samas esitati ka arvamus, et see kohalikke elanikke ei häiri ja on tore, kui sinna elama tullakse ning seeläbi saab ka maaüksus korrastatud.

Arvestatud.

- Avalikul arutelul osalejad olid ühisel arvamusel, et antud piirkonda on sobivamad elamumaakrundid, mitte ärimaa ega ka ühiskondlike hoonete maa krundid.

Osaliselt arvestatud. Ärimaa krunte ei ole kavandatud, kuid planeeritava ala läänepiirile on planeeritud üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, mis moodustab planeeritavast alast 5%. Planeeringualale on 59% ulatuses kavandatud elamumaa krundid.

Seega võib kokkuvõtvalt öelda, et valdavalt on avalikkuse ettepanekutega arvestatud. Detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ühe ettepanekuga, mis seisnes võimaliku maa-aluse oja asukoha tuvastamises. Mitteamvestamine on põhjendatud niiskusrežiimi hinnanguga, kus on leitud, et planeeringuala ei ole liigniiske, mistõttu ei ole vajalik tuvastada võimaliku maa-aluse oja asukohta. Ehitustegevuse käigus likvideeritakse Luige tee 12 kinnistul olevad vanad drenaažitorud, sh Kajaka tee 12 krundipiiri ääres olev vana drenaažitoru.

Planeerimisseaduse § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Harku Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringu lahenduses on tähelepanu pööratud asjaolule, et suur osa maa-alast on kaetud männimetsaga, mille võimalikult suures osas säilitamisega on planeeringus arvestatud. 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 on detailplaneeringu käigus alal läbi viidud dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Detailplaneeringu koostamisel on elamumaa kruntide kavandamisel arvestatud asukohast tulevaid asjaolusid. Detailplaneeringu lahenduses on metsaga kaetud aladele määratud suuremad elamumaa krundid ja väikesed hoonestusalad, millega tagatakse maksimaalne kõrghaljastuse säilitamine. Lagedatele aladele on määratud väiksemad, u 2000 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. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringu lahendusest näha, et lisaks 22 elamumaa krundile on alale kavandatud ka üks 19638 m² suurusega üldkasutatav haljasala maa, mis moodustab 25% planeeritavast alast ning üks 3919 m² suurusega ühiskondlike ehitiste 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 üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa kavandamine ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

E. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni

Harku Vallavolikogu algatas Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise 31. augusti 2023 otsusega nr 56.

Harku Vallavolikogu 30. november 2023 otsusega nr 73 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek toimus 23. veebruar 2024-24. märts 2024. Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) ja avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus Harku vallas 02. mail 2024.

Harku Vallavalitsus edastas üldplaneeringu muudatusettepanekut sisaldava detailplaneeringu 12. mai 2025 kirjaga nr 12-1/277-34 planeerimisseaduse § 142 lõike 4 alusel Maa- ja Ruumiametile täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse.

Maa- ja Ruumiamet tagastas 09. juunil 2025 kirjaga nr 6-3/23/13305-8 detailplaneeringu, edastades tähelepanekud planeeringulahenduse ja menetluse kohta. Kokkuvõtvalt juhtis Maa- ja Ruumiamet tähelepanu vajadusele täiendada detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muudatuste ettepanekutega ning palus kooskõlastada detailplaneeringu Terviseametiga ning esitada see arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile ja Luige tee 7 ning Luige tee 7a kinnisasjade omanikele.

Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu koos selgitustega 04.07.2025 saadetud kirjas nr 9.3-2/25/5063-2.

Keskkonnaamet teavitas 21.08.2025 saadetud kirjas nr 6.2/25/15785-2 järgmist. *Keskkonnaamet on detailplaneeringu menetluses arvamust avaldanud 02.11.2021 kirjaga nr 6- 5/21/21451-2, 11.01.2024 kirjaga nr 6-2/23/24750-3 ning 21.03.2024 kirjaga nr 6-2/23/24750- 5. Varasemate seisukohtadega on arvestatud ning Keskkonnaamet nõustub detailplaneeringu lahendusega. Täiendavad ettepanekud puuduvad.*

Detailplaneeringu koostamisse kaasati ka kõik piirnevate kinnistute omanikud ning Luige tee 7 ja Luige tee 7a kinnisasjade omanikud.

Harku Vallavolikogu võttis detailplaneeringu vastu 29. detsembri 2025 otsusega nr 106.

F. Detailplaneeringu avalik väljapanek, avalikustamise käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 29.01.2026-28.02.2026 Harku vallas (Teenuste tn 2, Tabasalu alevik), Vääna-Jõesuu kohvikus The Greenhouse Cafe (Vääna-Jõesuu külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres Hiie tee ja Puraviku tee vahelisel alal), veebilehel, detailplaneeringute kaardirakenduses ja otselingil kaart.harku.ee/DP/2019_277/avalik..

Avaliku väljapaneku perioodil esitati detailplaneeringu kohta üks kiri vastuväidete ja ettepanekutega jäätmejaama asukoha ja möödasõidu taskute kohta. Harku Vallavalitsus edastas kirja saatjale 19.03.2026 selgituse kirjaga nr 12-1/292-39. Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 09.04.2026 kell 17.00 Harku vallas (Teenuste tn 2, Tabasalu alevik). Kirja esitaja esindaja osales avalikul arutelul, kus sai piisavad selgitused ning mille tulemusel loobus esitatud vastuväidetest e-kirjaga 10.04.2026.

G. Detailplaneeringu järelevalve

Harku Vallavolikogu kehtestas Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu 25.06.2026 otsusega nr 60. Pärast otsuse vastuvõtmist selgus, et detailplaneering jäeti ekslikult enne kehtestamist Maa- ja Ruumiametile heakskiidu andmiseks esitamata ning lähtuvalt sellest on eeltoodud otsus õigusvastane.

Harku Vallavalitsus esitas detailplaneeringu planeerimisseaduse § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks Maa- ja Ruumiametile 10.07.2026 kaaskirjaga nr 12-1/277-64.

Lähtudes esitatud materjalidest, planeerimisseaduse § 90 lõigetest 2 ja 3 ning kaaskirjas toodud asjaoludest ja kaalutlustest, andis Maa- ja Ruumiamet 24.08.2026 kirjaga nr 6-3/23/13305-11 heakskiidu Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

H. Kokkuvõte

Harku Vallavolikogu hinnangul on Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tegevus ja ehitusmaht antud piirkonda sobivad ning kavandatud tegevus ei avalda negatiivset ruumilist mõju piirkonnale ega sea takistusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Vallavolikogu on seisukohal, et Luige tee ääres olemasolevate hoonestatud maaüksuste vahel paiknevale ühiskondlike ehitiste maale elamumaade, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava haljasala maa kavandamine, ei avalda piirkonna arengule negatiivset mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatud tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Samuti ei sea kavandatud tegevus takistusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Detailplaneeringu lahendus arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Harku Vallavolikogu leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja on koostatud võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid silmas pidades, tagades säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu.

Harku Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamisega ei rikuta avalikkuse või kellegi kolmanda osapoole huve ega riivata neid määral, et need kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse enda kinnisasja vabaks kasutamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isik sõlminud Harku Vallavalitsusega 25.05.2026 notariaalse lepingu, milles on fikseeritud osapoolte kohustused ning nende täitmise garantiid.

Lisaks detailplaneeringu kehtestamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatuvalt kehtetuks Harku Vallavolikogu 25.06.2026 otsus nr 60 „Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.

Kõike eelpool toodut arvestades ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1, § 142 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja § 68 lõike 2 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus” § 5 lõike 1 punkti 2 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr DP-12175.
2. Otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kohustuslikud tegevused on järgmised:
 - 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
 - 3) transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 25 suurusega 7797 m², pos nr 27 suurusega 359 m², pos nr 28 suurusega 143 m², pos nr 29 suurusega 153 m², pos nr 30 suurusega 174 m², üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos nr 26 suurusega 19638 m² ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi pos nr 23 suurusega 3919 m² tasuta võõrandamine vallale;
 - 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja puurkaevu nr PRK0000602 tamponeerimine. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
 - 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹;
3. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole täitnud 25.05.2026 sõlmitud notariaalses lepingus võetud kohustusi.
4. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 25.06.2026 otsus nr 60 Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine.
5. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Graverson
vallavolikogu esimees

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.