



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

4. märts 2026 nr 21

Vaila külas Vääna Jahiloss maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Vaila külas Vääna Jahiloss (katastritunnus 19801:011:0113) maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss maaüksuse ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks ning vähendada Vääna jõe ehituskeeluvööndit. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,64 ha, paikneb Vääna jõe ja Jahilossi tee vahelisel alal, u 2 km kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Jahilossi tee ristmikust mööda Jahilossi teed kagu suunas, piirnedes põhjast Sillaotsa (katastritunnus 19801:011:0032) elamumaaga ning idast, lõunast ja läänest Keila metskond 26 (katastritunnus 19801:001:4413) maatulundusmaaga.

Vääna Jahiloss maaüksus, suurusega 6379 m², on ärimaa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel 142,2 m² suurune puhkemaja kompleks (ehitisregistri kood 121341289) ja 75 m² suurune puukuur + välikamin (ehitisregistri kood 221341271). Juurdepääs maaüksusele on Jahilossi teelt.

Maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid, puurkaevu hooldusala, Vääna jõe kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd, Vääna jõe kallasrada ja avalik kasutus, Vääna jõe hoiuala (mis on ühtlasi ka Natura 200 võrgustikku kuuluv Vääna jõe loodusala), projekteeritav Metsaalade looduskaitseala (3,08 m² ulatuses), Vääna jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad, II kategooria kaitsealuse liigi (*Unio crassus* (paksukojaline jõekarp) elupaik ja III kategooria kaitsealused liikide (*Cottus gobio* (võldas), *Cobitis taenia* (hink)) leiukohad. Alal on registreeritud Natura elupaigatüüp jõed ja ojad (3260).

Harku Vallavalitsus on algatanud 13. märts 2007 korraldusega nr 388 Vaila külas Vääna Jahiloss kinnistu ning lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli maasihtotstarbe muumine ärimaast elamumaaks ja elamu püstitamiseks ehitusõiguse täpsustamine. Juurdepääs kavandati Jahilossi teelt. Pärast detailplaneeringu algatamist planeeringu menetlus seiskus.

2020.aastast on maaüksusel uued omanikud, kes soovivad ärimaa sihtotstarbe muutmist elamu-ja ärimaaks ning seega on detailplaneeringu algatamise eesmärk mõnevõrra muutunud.

Eeltoodust tulenevalt ning seoses asjaoluga, et Vaila külas Vääna Jahiloss kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest on möödunud 18 aastat, on vajalik algatada detailplaneeringu koostamine uuesti, et planeeringu menetlus viia läbi täna kehtiva planeerimisseaduse ning ka kehtiva Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt.

Detailplaneeringuga hõlmatud alale on juurdepääs Jahilossi teelt, mis jääb Keila metskond 26 (katastritunnus 19801:001:4413) katastriüksusele ning Jahilossi tee ulatuses projekteeritavale Metsaalade looduskaitsealale. Sellest tulenevalt rakendub looduskaitseaduse § 8 lg 6, mille kohaselt kui on esitatud loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepanek /.../, siis on haldusorganil, kellele on esitatud taotlus muu haldusakti andmiseks, mis võib mõjutada ettepanekus nimetatud loodusobjekti seisundit, õigus peatada haldusakti andmise menetlus. Haldusakti andmise menetlus peatatakse kuni loodusobjekti kaitse alla võtmise või kaitse alla võtmisest keeldumise otsuse tegemiseni, kuid mitte kauemaks kui 28 kuuks haldusakti andmise menetluse peatamise otsuse tegemisest arvates. Samuti jääb Jahilossi tee kohaliku omavalitsuse kaitstava loodusobjekti Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitsealale. Harku Vallavolikogu hinnangul ei halvenda või kahjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus metsade seisundit või kohaliku omavalitsuse kaitseala kaitse-eesmärkide saavutamist, sest Jahilossi tee on olemasolev tee, mida kasutatakse pidevalt metsasaaduste korjamiseks, matkamiseks ja ligipääsuks Vääna jõe. Detailplaneeringu realiseerumisel Jahilossi tee kasutusintensiivsus võrreldes praegusega oluliselt ei muutu, mistõttu mõju metsade ja kohaliku omavalitsuse kaitseala seisundile puudub.

Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustiku alal. 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 keskkonnakaitsealalt 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 kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Maakonnaplaneeringu 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 asub planeeringuala rohevõrgustiku alal, kuid Vääna Jahiloss maaüksusel paikneb olemasolev hoonestus ning seega on tegemist väljakujunenud hoonestusalaga. Planeeringuga täpsustatakse ehitusõigust maaüksuse piires kavandades hooned kompaktselt olemasolevate hoonete vahelisele alale, millega eeldatavalt ei mõjutata roheline võrgustiku terviklikkust ja toimimist.

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 kohaselt paikneb maaüksus range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Range režiimiga looduslikuks haljasmaaks rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka planeeritavat ala ümbritsev valdav osa maa-alast.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste prima 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.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu seletuskirja jaotis 2.18.2 määrab, et detailplaneeringu koostamise kohustus on tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil. Tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel, kus ehitustegevus otseselt keelatud ei ole, on võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.2 seatud tingimustele. Selle kohaselt peab ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele olema põhjendatud ning ratsionaalne.

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. Üldplaneeringu kohases hajaasutusalas võib määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (see võib olla kas kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, või majutusehitiste maa). Ärimaa kõrvalsihtotstarbe võib määrata elamumaale eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotises 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 „Harku valla rohevõrgustiku alade üldised kasutuspõhimõtted“ on öeldud, Harku rohevõrgustiku olulisim osa on valla keskosa läbivad massiivid, mille terviklikkuse hoidmine on esimene prioriteet. Eelkõige tähendab see Sõrve, Vääna-Jõesuu, Türisalu-Vääna-Humala ja Suurupi massiivide terviklikkuse tagamist ja nende vaheliste liikumiskoridoride säilitamist. Nimetatud tuumalade kogupindalast peab säilima vähemalt 90% looduslikuna ehk inimtegevusest puutumata. Koridoride laius peab olema vähemalt

500-700 m. Alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Vääna-Jõesuu tuumala osas märgitud järgmist:

- 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.
- Vääna-Jõesuu tuumala roll on oluline nii elustiku populatsioonide toetajana kui ka lähedalasuvatest tiheasustusaladest lähtuva inimmõju 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.

Üldplaneeringu seletuskiri otseselt ei keela hajaasustuses asuval range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalale ehitamist, kuid seab tingimuseks, et tuumala kogupindalast säilib vähemalt 90% looduslikuna ehk inimtegevusest puutumatusena. Vääna Jahiloss maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks ei mõjuta eeldatavalt rohevõrgustiku tuumala toimimist, kuna tegemist on juba hoonestatud ärimaa kinnistuga. Vääna Jahiloss katastriüksusel olevatele hoonetele kõige lähemal paiknevad umbes 50 m kaugusel üle Vääna jõe asuvad hooned Sillaotsa katastriüksusel. Järgmised lähimad hooned asuvad ligi 300 m kaugusel üle jõe Väike-Sauesöödi maaüksusel ja 450 m kaugusel samal pool jõge Sauesöödi maaüksusel ning neid eraldab metsamassiiv. Vääna Jahiloss katastriüksusel on inimtegevus tuvastatav 1995. aasta ortofotol ja näiteks ka 1982. aasta fotokaardil. Sellest saab järeldada, et inimtegevus katastriüksusel on selles asukohas olnud juba pikka aega ning tegemist ei ole uue asustusega rohevõrgustiku tuumalal. Tänapäevastes registrites on küll maa sihtotstarbeks märgitus ärimaa, kuid tõenäoliselt on vähemalt suveperioodil sellel katastriüksusel inimasustus olemas olnud. Samuti on see olemas olnud ka teisel pool jõge asuval Sillaotsa katastriüksusel. Harku Vallavolikogu hinnangul säilib tõenäoliselt ka peale kõnealuse detailplaneeringu realiseerimist 90% tuumalast looduslikuna.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss maaüksuse olemasoleva ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lähtuda üldplaneeringus looduslikul haljasmaal hajaasustuse põhimõttel arendatava väikeelamumaa elamuasemekohtade kavandamise põhimõttest. Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse hajaasustuse põhimõttel 6379 m² suurune elamumaa ja ärimaa krunt, mis asub lähimast elamust (Sillaotsa maaüksus) u 50 m kaugusel. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt ei ole kumbki hajaasustuse nõuetest, so krundi suurus vähemal 2 ha või elamute vahekaugus 150 m, täidetav. Samuti soovitakse range režiimiga looduslikul haljasmaal ehitustegevuse võimaldamist. Eeltoodust tulenevalt tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut hajaasustusalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamise osas ja range režiimiga looduslikul haljasmaal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramise osas.

Vääna Jahiloss katastriüksus asub suures osas Vääna jõe ehituskeeluvööndis, kus asuvad ka kõik taotlevas detailplaneeringus kajastatud hooned peale ühe. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhijoonisel näidatud helesinise ristikestega vahelduva katkendjoone ulatuses, kuhu planeeritakse üksikelamut. Detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik vaid planeeritava elamu ulatuses (põhijoonisele märgitud oranži ristkülikuga, mis tähistab soovitusliku hoone asukohta), kuna peale hoone valmimist hakkab kehtima looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 4 punkt 1, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Katastriüksus asub hajaasustusalal ja sellel on Maa- ja Ruumiameti kõlvikute

kaardi kohaselt olemas õuema kōlvik. Lisaks on ehituskeeluvōōndis olemasolevaid hooneid vōimalik rekonstrueerida ja 1/3 ulatuses laiendada (LKS § 38 lg 4 p 5), ka juurdepāasutee katastriüksusele on alगतatava detailplaneeringu põhijoonise kohaselt olemasolev ja ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud tehnovōrgule ja -rajatisele (LKS § 38 lg 5 p 8). Pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetakse maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), vajadusel sõlmitakse notariaalsed kokkulepped planeeringujärgsete servituutide osas, vajadusel ehitatakse välja detailplaneeringus kavandatud tehniline infrastruktuur ning alles seejärel taotletakse planeeringuga kavandatud üksikelamu püstitamist. LKS § 38 lõike 4 punkti 1 kohaselt ei laiene kalda ehituskeeluvōōnd hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevōōndisse. Seetōttu tekib detailplaneeringuga kohustus esmalt püstitada maaüksusele üksikelamu, mille osas on detailplaneeringuga kalda ehituskeeluvōōndit vähendatud, ning alles seejärel on vōimalus püstitada detailplaneeringuga planeeritavaid abihooneid ning seadustada olemasolevaid abihooneid, mida ei ole ehtisregistrisse kantud.

Seega on Vāāna Jahiloss maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusōiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks vajalik alगतada üldplaneeringut muutev detailplaneering seoses vajadusega taotleda Vāāna jōe (VEE1094500) kalda ehituskeeluvōōndi vähendamist planeeritava elamu ulatuses. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ranna ja kalda ehituskeeluvōōndi vähendamiseks kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvōetud detailplaneeringu.

Kokkuvōtvalt, alगतatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut range režiimiga looduslikul haljasmaal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmise ja ehitusōiguse määramise osas, hajaasustusalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamise osas ja Vāāna jōe (VEE1094500) kalda ehituskeeluvōōndi vähendamise osas.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt vōib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 ja 3 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine vōi muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline vōi ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on planeeringu koostamisel tagada avalike huvide ja vāārtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks. PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja vāārtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimōtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

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 põhimōtte järgimises. Nimetatud põhimōtte kohaselt:

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

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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss maaüksuse olemasoleva ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse maaüksus võtta kasutusse peamiselt elamumaana ning planeerida varemtes oleva puhkemaja kompleksi asemele äriruumidega üksikelamu. Hoonestusalaks määratakse planeeritava elamu ja olemasoleva puurkuuri vaheline maismaapoolne ala, millele kavandatakse kompaktne hoonestus. Sellise hoonestusala planeerimisega säilitatakse Vääna jõe kallasraja avalik kasutus, sest detailplaneeringuga ei võimaldata ehitiste püstitamist kallasraja lähedusse, mis võiks takistada ligipääsu kallasrajale. Planeeringualale jääval Vääna jõe kallasrajal on olemasolev jalgrada, mida peamiselt kasutavad kalamehed. Pääs kallasrajale on tagatud olemasolevalt metsarajalt, pikki planeeringuala idapiiri, jäädes suures osas naaberkinnistule (Keila metskond 26). Detailplaneeringu lahenduses ei tehta ettepanekut kallasraja ja olemasoleva metsaraja muutmiseks ega nähta ette kallasraja avalikku kasutamist piiravaid rajatisi. Detailplaneeringu lahenduse realiseerumine ei halvenda avalikku juurdepääsu veekogule, vaid täpsustab õueala, millega väheneb konfliktolukordade tekkimine kallasraja kasutajate ja Vääna Jahiloss maaomaniku vahel.

Harku Vallavolikogu hinnangul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega. 2005. aastal taotles endine maaomanik Vääna Jahiloss kinnistu nime muutmist (endine nimi Keila metskond maatükk nr 27) ja sihtotstarbe muutmist sotsiaalmaast ärimaaks põhjendusega, et maaüksusel pakutakse puhkemaja väljaüürimise ja ürituste korraldamise teenuseid. Harku Vallavalitsus on katastriüksuse nime muutmise heaks kiitnud 22. märtsi 2005 korraldusega nr 456. Harku Vallavolikogu on katastriüksuse sihtotstarbe muutmise heaks kiitnud 31. märtsi 2005 otsusega nr 25. Tänapäevaks on puhkemajast alles varemed, mistõttu ei kasutata hoonet ja maaüksust enam äri funktsioonist lähtuvalt. Piirkonna turvalisuse huvides on oluline, et ebapiisavalt kasutatud ala võetakse uuesti aastaringselt kasutusele. Tänapäevane omanik soovib säilitada 5% ulatuses ärimaa sihtotstarbe ning selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss kinnistule 95% ulatuses elamumaa sihtotstarbe määramiseks. Varemte likvideerimine, üksikelamule ja seda teenindavate abihoonetele ehitusõiguse määramine võimaldab luua turvalise elukeskkonna ning tagada esteetilise miljöö arvestades olemasolevate väärtustega. Samuti tagatakse planeeritava hoonestusala määratlemisega kallasraja avalik kasutus, mis võimaldab säilitada ligipääsu Vääna jõe. Seega on põhjendatud maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine läbi detailplaneeringu menetluse, mille koostamise raames on võimalik lahendada Keskkonnaameti nõusolekul Vääna jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Vaila külas Vääna Jahiloss maaüksuse 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 müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Vallavalitsus on sõlminud 16.01.2025 lepingu nr 5-9/3/26 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimusel OPTIMAL PROJEKT OÜ

(äriregistrikood 11213515). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi Vääna Jahiloss maaüksuse omanik.

Lisaks detailplaneeringu algatamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatuvalt kehtetuks Harku Vallavalitsuse 13. märts 2007 korraldus nr 388 Vaila külas Vääna Jahiloss kinnistu ning lähiala detailplaneering, mille algatamise taotluse tegid tolleaegsed maaomanikud. Maaüksuse omanikud on vahepeal mitmel korral muutunud ja praegused huvitatud isikud on Jahilossi maaüksuse omanikud aastast 2020.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Vaila külas Vääna Jahiloss maaüksusel ja selle lähialal.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 77 lõigetest 1 ja 4, § 124 lõigetest 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 129 lõikest 1, § 142 lõike 1 punktist 2 ja 3, 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 Vaila külas Vääna Jahiloss (katastritunnus 19801:011:0113) maaüksusel ja lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss maaüksuse ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja ärimaaks (95% elamumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks ning vähendada Vääna jõe ehituskeeluvööndit. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,64 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut range režiimiga looduslikul haljasmaal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramise osas, hajaasustusalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamise osas ja Vääna jõe (VEE1094500) kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas.
5. Detailplaneeringu koostamise juhis „Harku valla detailplaneeringu koostamise juhend“ on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-jat-aristu/avaliku-ruumi-planeerimine/detailplaneering#detailplaneeringute->. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri määrusest 17.10.2019 nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
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. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava lähtub järgnevast. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõutele 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.

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 enne kehtestamist lõplikult vormistatuna digitaalselt.
10. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb läbi viia dendroloogiline hinnang. Täiendavate uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
11. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, planeeringuala maaüksustega piirnevate kinnisasjade omanikud (sh RMK), Päästeamet, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, planeeringuala ja kontaktala kõikide 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.
12. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavalitsuse 13. märts 2007 korraldus nr 388 „Vaila külas Vääna Jahiloss kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.
13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
14. Otsusega on võimalik tutvuda Harku valla kodulehel www.harku.ee ja tööpäevadel Harku Vallavalitsuses aadressil Teenuste 2, 76901 Tabasalu ja Tilgu tee 53, 76925 Meriküla, Harjumaa.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Graverson
vallavolikogu esimees