



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

24. september 2026 nr 90

Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Harku Vallavolikogule on esitatud kehtestamiseks Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (katastritunnus 19801:011:0523) ja Puhkehoone alajaama (katastritunnus 19801:011:0101) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr 22130.

A. Planeeritava ala kirjeldus

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) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga, idast Männipargi (katastritunnus 19801:001:3331) munitsipaalomandisse kuuluva üldkasutatava maaga ning kagust ja lõunast Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigimandis oleva Männiääre maaüksuse. Maaüksuse kasutamist kitsendavad elektripaigaldiste kaitsevööndid, 3,92 m² ulatuses vääriselupaik (VEP nr.205865) ja 1,17 m² ulatuses kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitseala.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksus, suurusega 115051 m², on 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% elamumaa sihtotstarbega. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel endise lastelaagri hooned. Tegelikuses 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 kompleks, 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 m²

(põhijoonise kohaselt 15370 m²). 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.“

B. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks (end. Eesti Raudtee pioneerilaager) detailplaneeringu ümberplaneerimine Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksuse osas. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt soovitakse alale kavandada 12 elamumaa krunti, kolm tootmismaa krunti, üks transpordimaa krunt ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus ala teenindavate tehnohoonete ja – rajatiste püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringuga moodustatakse ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega maaüksusest 12 elamumaa, 3 tootmismaa, 2 üldkasutatava maa ja 1 transpordimaa krunti. Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse kompaktse asustuse põhimõttel elamumaa kruntide (pos nr 1 – pos nr 12) suuruseks 2233 - 5887 m², tootmismaa kruntide (pos nr 16 – pos nr 18) suuruseks 60 - 591 m², üldkasutatava maa kruntide (pos nr 14 ja pos nr 15) suuruseks 40927 m² ja 17692 m² ja transpordimaa krundi (pos nr 13) suuruseks 10623 m².

Elamumaa kruntidele pos nr 1 – pos nr 12 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 340 – 550 m². Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m, 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Abihoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-5°.

Tootmismaa kruntidele pos nr 16 ja pos nr 17 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele määratakse ehitusõigus vastavalt 1 alajaama ja 1 veetöõtlushoone püstitamiseks mõlemad ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Tootmishoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 4 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-5°. Tootmismaa krundile pos nr 18 ehitusõigust ei määrata, krundi moodustamise eesmärk on rajada maaüksusele reoveekanalisatsiooni pumpla.

Üldkasutatava maa krundid pos nr 14 ja pos nr 15 ja transpordimaa krunt pos nr 13 vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele võõrandatakse tasuta vallale.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigiomandis oleva Männiääre maaüksuse, millele seatakse juurdepääsuservituut.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada planeeritava puurkaevu baasil, sest alal puudub tehniliselt mõistlik liitumisvõimalus olemasoleva või perspektiivse OÜ Strantum ühisveevärgiga. Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul veetrassi väljaehitamisest arvates liituma veetrassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel. Pärast tsentraalse veetrassiga liitumist tuleb puurkaev lammutada. Ehitusseadustiku § 128 lg 1 alusel on puurkaevu või -augu omanik või maaomanik kohustatud lammutama kasutusotstarbe kaotanud puurkaevu. Ehitusseadustiku § 129 kohaselt puurkaevu või -augu omanik või maaomanik on kohustatud konserveerima üle ühe aasta kasutusest väljas olnud puurkaevu või -augu, teavitades sellest Keskkonnaametit ja kohaliku omavalitsuse üksust.

Kanaliseatsioon on lahendatud ühiskanalisatsioonibaasil. Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Pundelepa kinnistul (19801:001:2949) Klooga mnt ja Luige tee ristmiku läheduses paiknev De315 iseoolse reoveetorustiku olemasolev kaev.

D. Vastavus kehtivale Harku valla üldplaneeringule

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 Vääna-Jõesuu tuumalal. Rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka kogu planeeringuala ümbritsev maa-ala.

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;

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 kompleks 11,51 ha suuruse maaüksuse. Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmine 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 kohalikule 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 alगतada Vääna-Jõesuus puhkehoonete kompleks maaüksusel sellise detailplaneeringu koostamine, mis käsitleb tasakaalustatult varasemalt ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala ning arvestab sealjuures ka asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu alगतamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks maaüksusele 2 ühiskondliku haljasmaa krunti, mis moodustavad kogu alast 51 %. Üks u 42998 m² suurune ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse kõrghaljastusega kaetud reljefse maastikuga alale (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale) ning teine 18002 m² 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.

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. Volikogu hinnangul arvestab detailplaneeringu alगतamise 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 reljefiga, seal on tasast maad ja künkaid. Säilitamiseks ala omanäolist reljefi 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. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringu alगतamise taotluse juurde lisatud eskiislahenduses näha, et lisaks 12 elamumaa krundile on alale kavandatud ka kaks ühiskondliku haljasmaa krunti, millest üks krunt on suurusega 42998 m² ja teine krunt suurusega 18002 m². Seega moodustab ühiskondlik haljasala 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.

E. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni

Harku Vallavolikogu algatas detailplaneeringu koostamise 02. mai 2024 otsusega nr 28.

Harku Vallavolikogu 02. mai 2024 otsusega nr 29 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek toimus 23. august 2024-23. september 2024. Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) ja avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus Harku vallas 07. novembril 2024. Avaliku väljapaneku ajal avaldasid detailplaneeringule arvamust Keskkonnaamet ja Riigimetsa Majandamise Keskus. Vastavalt esitatud märkustele korregeeriti eskiislahendust.

Harku Vallavalitsus edastas üldplaneeringu muudatusettepanekut sisaldava detailplaneeringu 26. september 2025 kaaskirjaga nr 12-1/269-32 planeerimisseaduse § 142 lõike 4 alusel Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse.

MaRu tagastas 22. oktoobril 2025 kaaskirjaga nr 6-3/25/14819-2 detailplaneeringu, paludes üldplaneeringu muutmise ettepanekut selgelt sõnastada, selle vajadust kaaluda ja põhjendada ning detailplaneeringut vastavalt täiendada. Täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid ei pidanud MaRu vajalikuks detailplaneeringule määrata. MaRu palus kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Detailplaneeringut täiendati vastavalt Maa- ja Ruumiameti poolt esitatud ettepanekutele.

Harku Vallavolikogu võttis detailplaneeringu vastu 29. jaanuar 2026 otsusega nr 14.

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

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 13.03.2026-13.04.2026 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/181031_269/avalik.

Detailplaneeringu lahenduse kohta avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

G. Detailplaneeringu järelevalve

Harku Vallavolikogu kehtestas Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu 25.06.2026 otsusega nr 65. 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 12-1/269-47.

Lähtudes esitatud materjalidest, planeerimisseaduse § 90 lõigetest 2 ja 3 ning kaaskirjas toodud asjaoludest ja kaalutlustest, andis Maa- ja Ruumiamet 19.08.2026 kirjaga nr 6-3/25/14819-5 heakskiidu Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

H. Kokkuvõte

Harku Vallavolikogu hinnangul on Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tegevus ja ehitusmaht sobiv antud piirkonda ning kavandatav tegevus ei avalda negatiivset ruumilist mõju piirkonnale ega sea takistusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Planeerimisseaduse § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Harku Vallavolikogu hinnangul ei avalda kavandatud tegevus olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatava tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

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 osapoolle huve ega riivata neid määral, et need kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse enda kinnisaja vabaks kasutamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isik sõlminud Harku Vallavalitsusega 21.05.2026 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 65 Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi 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 Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (katastritunnus 19801:011:0523) maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt Aktsiaselts poolt (rg-kood 12203754) koostatud tööle nr 22130.
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 krundi pos nr 13 suurusega 10623 m² ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide pos nr 14 suurusega 40927 m² ja pos nr 15 suurusega 17692 m² tasuta võõrandamine vallale;
 - 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. 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 21.05.2026 sõlmitud notariaalses lepingus võetud kohustusi.
 4. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 25.06.2026 otsus nr 65 „Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks 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.