



# HARKU VALLAVALITSUS

## K O R R A L D U S

Tabasalu

10. detsember 2019 nr 684

**Vääna-Jõesuu külas Urgumetsa, Almare tee  
26, Aruheina tee 34, Aruheina tee 36  
maaüksuste ja Keila metskond 1 maaüksuse  
osa ning nende lähiala detailplaneeringu  
kehtestamine**

Harku Vallavalitsusele on esitatud kehtestamiseks Vääna-Jõesuu külas Urgumetsa (katastritunnus 19801:001:2050), Almare tee 26 (katastritunnus 19801:001:2100), Aruheina tee 34 (katastritunnus 19801:001:0920), Aruheina tee 36 (katastritunnus 19801:001:0930) maaüksuste ja Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maaüksuse osa ning nende lähiala detailplaneering vastavalt Harju Projektbüroo OÜ (rg-kood 10076168) tööle nr 04-16 DP.

### **A. Planeeritava ala kirjeldus**

Planeeritav maa-ala suurusega u 34,3 ha paikneb Vääna-Jõesuu külas Metsavahi tee ja Aruheina tee ääres u 1,7 km kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Metsavahi tee ristumiskohast ja hõlmab Urgumetsa (katastritunnus 19801:001:2050), Almare tee 26 (katastritunnus 19801:001:2100), Aruheina tee 34 (katastritunnus 19801:001:0920), Aruheina tee 36 (katastritunnus 19801:001:0930) maaüksuseid ning osaliselt Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) ja Valli (katastritunnus 19801:001:0609) maaüksuseid ning reformimata riigimaad Aruheina tee 36 (katastritunnus 19801:001:0930), Almare (katastritunnus 19801:008:0001), 11389 Viti metsavahi tee (katastritunnus 19801:001:2166) ja Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maaüksuste vahel. Planeeritaval alal paiknevad maaüksused on hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale on Metsavahi teelt ja Aruheina teelt. Planeeritav ala piirneb põhjas Rannakivi (katastritunnus 19801:001:0470) ja Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maatulundusmaadega, lõunas Uuesauna (katastritunnus 19801:001:0608) maatulundusmaaga, idas Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maatulundusmaaga, Metsääre (katastritunnus 19801:001:2149), Toominga (katastritunnus 19801:001:2151), Klause (katastritunnus 19801:001:2148) ja Rannapealse (katastritunnus 19801:001:2152) elamumaadega ning läänes Läänemerega. Planeeringuala ümbritseb aiandusühistut Almare ja elamumaa sihtotstarbega Urgu (katastritunnus 19801:001:0196) maaüksust.

### **B. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste jagamine kümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning kavandatud elamumaa kruntidele määratakse üksikelumute ehitusõigus üldplaneeringus määratud hajaasustuse põhimõtteid järgides. Detailplaneeringuga lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsud kruntidele. Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevatele avaliku kasutusega teedele transpordimaa sihtotstarbega krundid ning lahendatakse juurdepääs olemasolevale lautrikohale.

### **C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu**

Detailplaneeringuga moodustatakse kümme krunti, mis koosnevad üksikelamu ehitusõigusega elamumaa ja ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustest vastavalt:

- krunt Pos nr 1 suurusega 22201 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 1A suurusega 2545 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 1B suurusega 19656 m<sup>2</sup>,
- krunt Pos nr 2 suurusega 25171 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 2A suurusega 2519 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 2B suurusega 22652 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 3 suurusega 25580 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 3A suurusega 2553 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 3B suurusega 23027 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 4 suurusega 27183 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 4A suurusega 2701 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 4B suurusega 24482 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 5 suurusega 25839 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 5A suurusega 2585 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 5B suurusega 23254 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 6 suurusega 20245 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 6A suurusega 2000 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 6B suurusega 18245 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 7 suurusega 20016 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 7A suurusega 2000 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 7B suurusega 18016 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 8 suurusega 20502 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 8A suurusega 2050 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa kruntidest Pos nr 8B suurusega 7842 m<sup>2</sup> ja Pos nr 8C suurusega 10610 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 9 suurusega 48491 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 9A suurusega 3000 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 9B suurusega 45491 m<sup>2</sup>,
- Krunt Pos nr 10 suurusega 48904 m<sup>2</sup>, mis koosneb elamumaa krundist Pos nr 10A suurusega 3000 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krundist Pos nr 10B suurusega 45904 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga moodustatakse üheksa transpordimaa sihtotstarbega krunti vastavalt: Pos nr 12 suurusega 7213 m<sup>2</sup>, Pos nr 13 suurusega 1709 m<sup>2</sup>, Pos nr 14 suurusega 2472 m<sup>2</sup>, Pos nr 15 suurusega 3718 m<sup>2</sup>, Pos nr 16 suurusega 8772 m<sup>2</sup>, Pos nr 17 suurusega 5700 m<sup>2</sup>, Pos nr 18 suurusega 706 m<sup>2</sup>, Pos nr 19 suurusega 2339 m<sup>2</sup>, Pos nr 20 suurusega 135 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti vastavalt: Pos nr 21 suurusega 1281 m<sup>2</sup>, Pos nr 22 suurusega 309 m<sup>2</sup> ning üks haljasala krunt Pos nr 11 suurusega 22133 m<sup>2</sup>.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 600 m<sup>2</sup>. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ning üks maapealne korrus. Katusetüübiks võib hoonetel olla kas lamekatust, ühepoolse kaldega katus või viilkatus: kruntidel Pos nr 1 – Pos nr 3 ja Pos nr 8 – Pos nr 10 katused kaldega 0° kuni 30° ja Pos nr 4 – Pos nr 7 katused kaldega 20° kuni 40°.

Detailplaneeringuga on kavandatud avaliku kasutusega juurdepääsuteed moodustavate kruntideni ning üldplaneeringus määratud lautrikohani. Lautrikoha kõrvale on kavandatud parkimisplats kümnele autole koos paaditreileriga ning avaliku kasutusega 22133 m<sup>2</sup> suurune haljasala krunt, mis võõrandatakse tasuta vallale.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

### **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, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt leebe režiimiga looduslikul

haljasmaal ja osaliselt range režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Lisaks ulatub planeeringualale rohevõrgustiku koridor ja rohevõrgustiku tuumala, samuti ulatub maaüksustele Suurupi looduskaitseala.

Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis on maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.7 kohaselt on leebe režiimiga looduslikule haljasmaale võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2 seatud tingimustele.

Üldplaneeringuga määratud tingimusi on omakorda täiendatud ja täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 „Nõuded elamute, suvilate, aiamajade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusala“ kohaselt:

- on elamuehitus hajaasustuse põhimõtteid järgides võimalik ka leebe režiimiga looduslikul haljasmaal;
- elamuehitusel on eesmärgiks säilitada traditsiooniline asustusstruktuur koos külamiljööga, mille oluliseks komponendiks on ulatuslikud looduslikud alad;
- hajaasustuse põhimõttel hoonestuse kavandamise eesmärk on tagada hajaasustuse ja ulatuslike looduslike alade säilimine;
- 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. Pärast käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse detailplaneeringu või jagamisplaani alusel elamu püstitamise eesmärgil jagamise järgselt ei ole lubatud jagamisel moodustatud maatulundusmaa maaüksuste sihtotstarvet hiljem elamumaaks muuta ja sinna elamuid planeerida või projekteerida;
- kõrghaljastusega kaetud maaüksusele elamu planeerimisel või projekteerimisel tuleb jätta vähemalt 70 % krundist haljasalaks.

Seega on üldplaneeringu ja teemaplaneeringu kohaselt võimalik eluasemekohtade rajamine leebe režiimiga looduslikule haljasmaale hajaasustuse põhimõtteid järgides. Elamu rajamine leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega maaüksusele on võimalik eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulusi vallale.

Detailplaneeringuga kavandatavad elamumaa krundid paiknevad üldplaneeringuga määratud leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alal, kus eluasemekohtade rajamine on võimalik hajaasustuse põhimõttel ning rohevõrgustiku koridori ja range režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga ala hoonestamist ette ei nähta. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas üldplaneeringu ning Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

#### **E. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni**

Detailplaneeringu koostamise algatas Harku Vallavolikogu 18. detsember 2014 otsusega nr 123.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamine toimus 06. aprillil 2017.

Detailplaneering võeti vastu Harku Vallavolikogu 27. juuli 2017 otsusega nr 51.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 26. august 2017 kuni 10. september 2017 Harku vallas Tabasalu alevikus Kallaste tn 12 ja valla kodulehel.

Detailplaneeringu kohta esitati avaliku väljapaneku kestel kaks kirja ettepanekutega. Avalikustamise järgselt on ettepanekute esitajad oma ettepanekutest loobunud ning edastanud vastavasisulised kirjad Harku Vallavalitsusele.

## **F. Kokkuvõte**

Harku Vallavalitsuse hinnangul on kavandatud tegevus ja ehitusmaht sobiv antud piirkonda ning on kooskõlas Harku Valla kehtiva üldplaneeringuga ja teemaplaneeringuga.

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

Detailplaneeringu kehtestamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi ka Urgumetsa, Almare tee 26, Aruheina tee 34 ja Aruheina tee 36 maaüksuste omanik, sõlminud Harku Vallavalitsusega 08.10.2019 notariaalse lepingu, milles on fikseeritud osapoolte kohustused ning nende täitmise garantiid.

Kõike eelpool toodut arvestades ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 4 lõike 1, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus” § 2 lõike 1 ja lõike 3 punkti 1 alusel:

1. Kehtestada Väana-Jõesuu külas Urgumetsa (katastritunnus 19801:001:2050), Almare tee 26 (katastritunnus 19801:001:2100), Aruheina tee 34 (katastritunnus 19801:001:0920), Aruheina tee 36 (katastritunnus 19801:001:0930) maaüksuste ja Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maaüksuse osa ning nende lähiala detailplaneering vastavalt Harju Projektbüroo OÜ (rg-kood 10076168) tööle nr 04-16 DP.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kohustuslikud tegevused on järgmised:
  - 1) katastriüksuse jagamine ning katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele koostöös RMK maakorraldustalituse maakorralduse peaspetsialistiga (23.11.2016 RMK Lääne-Harjumaa metskond kiri nr 3-1.20/1289);
  - 2) 7213 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 12) suuruse transpordimaa, 1709 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 13) suuruse transpordimaa, 2472 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 14) suuruse transpordimaa, 3718 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 15) suuruse transpordimaa, 5700 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 17) suuruse transpordimaa, 706 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 18) suuruse transpordimaa, 2339 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 19) suuruse transpordimaa, 135 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 20) suuruse transpordimaa ning 22133 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 11) suuruse haljasala krundi tasuta võõrandamine vallale;
  - 3) 8772 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 16) suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis moodustatakse reformimata riigimaast ja Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:2165) maaüksusest, taotleb Harku vald munitsipaalomandisse peale tee-ehitusprojekti kooskõlastamist ja ala raadamist ning enne ehitustegevuse alustamist. (Raadamistöid, tee ehitamise projekti koostamist ja tee ehitamist finantseerib arendaja, raiutav metsamaterjal kuulub RMK-le). (23.11.2016 RMK Lääne-Harjumaa metskond kiri nr 3-1.20/1289);
  - 4) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalsete kokkulepete sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
  - 5) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse

olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni

- 6) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.
3. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole 08.10.2019 sõlmitud lepingus määratud tähtajaks täitnud eelnimetatud lepingus võetud kohustusi.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Erik Sandla  
vallavanem



*(allkirjastatud digitaalselt)*

Ive Eevel  
vallasekretär

---

<sup>1</sup> 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.