



# HARKU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU

## O T S U S

**Tabasalu**

Click or tap to enter a date. **nr [nr]**

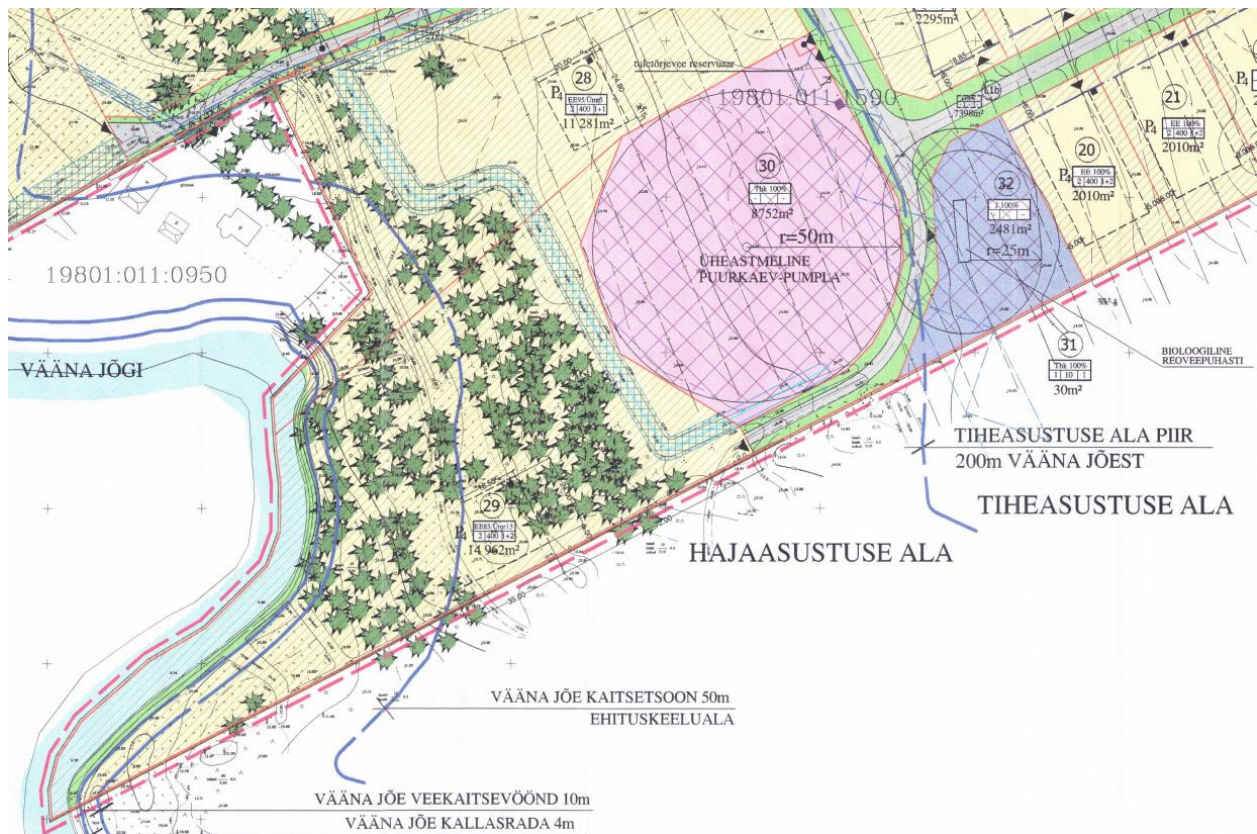
### **Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jõe tee 22 maaüksuse osas**

Harku Vallavolikogu kehtestas 27. september 2001 otsusega nr 84 Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneeringu vastavalt AB ALIS tööle nr 08-2001B.

Detailplaneeringu ala, suurusega 12,6 ha, paikneb Liikva külas, Oru tee ja Vääna jõe vahelisel alal, Jõe tee ääres, piirnedes põhjas Oru tee 19 (katastritunnus 19801:011:0311) maatulundusmaaga, kirdes Jõe tee 4 (katastritunnus 19801:001:2845), Kaldaaluse (katastritunnus 19801:011:0123), Nurmepea (katastritunnus 19801:001:2412), Liivaaaluse (katastritunnus 19801:001:3948), Sillapea (katastritunnus 19801:011:0585) maatulundusmaaga ja Oru tee L1 (katastritunnus 19801:001:3609), Oru tee L3 (19801:001:3649) transpordimaaga, kagus Põllumehe (katastritunnus 19801:011:1079), Põlluotsa (katastritunnus 19801:011:1081), Jõepõllu (katastritunnus 19801:001:3222) maatulundusmaaga, edelas Keila metskond 26 (katastritunnus 19801:001:4413), Hiie tee 75 (katastritunnus 19801:011:0261) maatulundusmaaga ja Tearo (katastritunnus 19801:011:0950) elamumaaga ning loodes Alavainu (katastritunnus 19801:011:1129), Vainu (katastritunnus 19801:011:1128) maatulundusmaaga.

Kehtestatud detailplaneeringuga kavandati Jõe ja Lõo maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste hajaasustusalale 3 uut elamukrunti ja tiheasustusalale 24 uut elamukrunti. Hajaasustusalale asus Vääna jõe kaldast 200 m laiusel alal, tiheasustusalale asus hajaasustusalast idas. Projekteeritud elamute koguarv, k.a. olemasolev hoonestus, oli 28 elamukrunti. Moodustati vajalikud krundipiirid ja elamumaadele määrati ehitusõigus. Lisaks moodustati 2 transpordimaa, 2 tootmismaa ja 1 jäätmehooldamaa kasutusotstarbega krunti. Detailplaneeringuga lahendati juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine ning määrati haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Jõe tee 22 (katastritunnus 19801:011:0229) maaüksusele, detailplaneeringu kohaselt krunt pos nr 29, määrati segasihtotstarbeks 85% elamumaa ja 15% üldkasutatav maa suurusega 14962 m<sup>2</sup> ning ehitusõigus ühe põhihoone ja kahe abihoone püstitamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m<sup>2</sup>.



Väljavõte Liikva küla Jõe-Lõo detailplaneeringu põhijoonisest. Joonisel maaüksus Jõe tee 22, so krunt pos nr 29, koos hoonestusalaga.

Seoses asjaoluga, et detailplaneering kehtestati 23 aastat tagasi ning detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Jõe tee 22 maaüksuse osas ei ole asunud tänaseks päevaks ellu viima, pöördus Harku Vallavalitsus Keskkonnaameti poole saamaks arvamust Harku vallas Liikva külas Jõe tee 22 ehitusõiguse andmisele vastavalt Jõe tee 22 maaüksusele kehtestatud Jõe-Lõo detailplaneeringule.

Keskkonnaamet on andnud seisukoha kirjaga 04.11.2024 nr 6-2/24/20445-2 Jõe tee 22 kinnistu ehituskeeluvööndi kohta. Kirja sisu täpsemalt on järgnev:

*Harku valla üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist tiheasustusalaga. Jõe tee 22 katastriüksusele ulatub Vääna jõe (VEE1094500) veekaitsevöönd (10 m<sup>1</sup>), kalda ehituskeeluvöönd (50 m<sup>2</sup>) ja piiranguvöönd (100 m<sup>3</sup>). Jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini<sup>4</sup>. Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt on suurel osal Jõe tee 22 maaüksusest metsamaa kõlvik ja seega ka ehituskeeluvöönd. Ka alal kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusala asub metsamaa kõlvikul ehk ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndist välja jääv osa on näidatud joonisel 1 valge värviga.*

<sup>1</sup> Veeseadus § 118 lg 2 p 2

<sup>2</sup> Looduskaitseadus § 38 lg 1 p 4

<sup>3</sup> Looduskaitseadus § 37 lg 1 p 2

<sup>4</sup> Looduskaitseadus § 38 lg 2



Joonis 1. Ehituskeeluvöönd Jõe tee 22 kinnistul (sinine viirutus) ja ehituskeeluvööndist välja jääv valge ala (valge).

Keskkonnaameti seisukoht on, et Jõe tee 22 kinnistul on küll olemas kehtiv detailplaneering, kuid see ei ole kooskõlas looduskaitseaduse 6. ptk-ga. Detailplaneering on kehtestatud 2001. aastal, looduskaitseadus hakkas kehtima 2004. aastal. Planeerimisseadus annab võimaluse detailplaneeringu vastavusse viimiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega <sup>5</sup>. Seadus annab ka võimaluse detailplaneeringu muutmiseks <sup>6</sup>. Väljastatav haldusakt ehk antud juhul ehitusluba peab olema kooskõlas kehtiva õigusega, sh looduskaitseaduse 6. ptk-ga <sup>7</sup>. Kui kohalik omavalitsus lubab kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus looduskaitseadusega, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas <sup>8</sup>.

Detailplaneeringuga on Jõe tee 22 maaüksusele määratud hoonestusala, mis asub enamjaolt metsamaa kõlvikul ehk ehituskeeluvööndis. Rohumaa kõlvikul asuval hoonestusalal, joonisel 1 määratud valge ala nr 1, on võimalik ehitusõiguse teostamine osaliselt. Hoonestusala suuruseks kujuneb ca 140 m<sup>2</sup> kolmnurkse kujuga ala, mille põhjapoolse osa laius on ca 2 m ja lõunapoolse osa laius ca 10 m. See tähendab, et detailplaneeringuga Jõe tee 22 maaüksusele määratud ehitusõigust, s. o. ühe põhihoone ja kahe abihoone püstitamine maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m<sup>2</sup>, ei ole võimalik täies mahus teostada.

Lisaks tuleb arvestada asjaoluga, et hoonestuse püstitamisel on vajalik tagada juurdepääsutee rajamine hooneteni. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ei ole võimalik kasutada ka looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 erisust, mis lubaks ehituskeeluvööndisse rajada kehtestatud

<sup>5</sup> PlanS § 140 lg 9

<sup>6</sup> PlanS § 140 lg 7

<sup>7</sup> Haldusmenetluse seaduse § 54 - Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

<sup>8</sup> Looduskaitseadus § 38 lg 9



detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavat teed, sest Jõe tee 22 maaüksuse juurdepääsutee puhul oleks tegemist kinnistu sisese teega ja mitte avaliku teega. Sellest tulenevalt ei ole võimalik rajada Jõe tee 22 kinnistu sisest juurdepääsuteed rohumaa kõlvikul oleva hoonestusalani. Kuna detailplaneeringu eesmärk oli muuhulgas ka juurdepääsuteede lahendamine, siis eelnevast tulenevalt ei ole võimalik detailplaneeringut Jõe tee 22 maaüksuse osas ellu viia.

Seoses asjaoluga, et Jõe tee 22 (katastritunnus 19801:011:0229) maaüksusel on enamjaolt metsamaa kõlvik, millele kehtib looduskaitseaduse § 38 lõige 2, mis ütleb, et jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, ei ole kehtiv detailplaneering Jõe tee 22 osas kooskõlas looduskaitseaduse peatükiga 6. Jõe tee 22 maaüksusel looduskaitseadusest tuleneva ehituskeeluvööndi tõttu ei pea Harku Vallavolikogu Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneeringu elluviimist kehtestatud eesmärgil Jõe tee 22 maaüksuse osas võimalikuks.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (PlanS)<sup>9</sup> § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS seletuskiri selgitab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas, et kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud PlanS § 140 lõikes 1, kus on viidatud, et viie aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. PlanS seletuskiri selgitab, et mida rohkem aega on möödunud planeeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning võimalus detailplaneeringus sisalduvat ehitusõigust muutmata kujul realiseerida. Riigikohus on 05.03.2021 otsuses nr 3-16-245 avaldanud seisukohta, et mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda suurem on risk, et uued asjaolud võivad planeeringu elluviimise välistada.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõikest 2 tulenevalt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Harku Vallavolikogu hinnangul ei kaasne Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Jõe tee 22 kinnistu osas selliseid negatiivseid mõjusid, mida tuleks ilmingimata vältida, samuti ei kahjusta see avalikkuse või puudutatud isikute (piirinaabrite) huve. Käsitletaval juhul on kehtestatud planeeringu osaline kehtetuks tunnistamine vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vastavalt kehtivale seadustele. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas heakorda ja ruumilist planeerimist. Harku Vallavolikogu hinnangul on tagatud Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine pärast Jõe-Lõo detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Jõe tee 22 maaüksuse osas.

Arvestades eeltoodut ning haldusmenetluse seaduse § 43 lõige 1 punkti 1, § 68 lõike 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõige 1 punkti 33, lõike 2, planeerimisseaduse §

<sup>9</sup> Alates 01.07.2015 kehtiv seadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062015054?leiaKehtiv>

140 lõike 1, 2 ja 6 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 “Harku valla ehitismäärus” § 5 lõige 1 punkti 7 alusel, Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada **osaliselt kehtetuks** 27. september 2001 otsusega nr 84 kehtestatud Liikva külas Jõe-Lõo detailplaneering Jõe tee 22 (katastritunnus 19801:011:0229) maaüksuse osas. Ülejäänud osas jätta planeering kehtima.
2. 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.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Heinart Puhkim  
Vallavolikogu esimees