



HARKU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU

O T S U S

Tabasalu

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

Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Vaila külas Naage tee 67 (katastritunnus 19801:011:0457) ja Naage tee 69 (katastritunnus 19801:011:0458) maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning Vaila külas Tiigiotsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimiseks, sooviga liita kinnistud, määrata ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks ning vähendada tehisjärve VEE2005640 ehituskeeluvööndit. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,62 ha, paikneb Vaila külas Naage tee ääres, u 1,5 km kaugusel Kiia-Vääna-Viti maanteest, piirnedes põhjast, lõunast, idast ja läänest Naage tee 82 (katastritunnus 19801:011:0089) maatulundusmaaga ning loodest Reinu-Klambi (katastritunnus 19801:011:0575) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Naage teelt, mis Naage tee 82 (katastritunnus 19801:011:0089) maaüksuse osas on omavalitsuse hooldamisel mitteavalik tee.

Naage tee 67 maaüksus, suurusega 4283 m², on elamumaa 100%, millest õuema moodustab 4159 m² ja muu maa 124 m². Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel saun (ehitisregistri kood 116068356) ja püstitamisel üksikelamu (ehitisregistri kood 121300077). Maaüksuse kasutamist kitsendavad kalda veekaitsevöönd, kalda ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd.

Harku Vallavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 310 on Naage tee 67 maaüksusele kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati Naage tee 67 maaüksusele ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoonete püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 350 m². Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 6 m ja üks maapealne korrus. Ühekorruselise põhihoone lubatud katuse kalle on 0-45° ning kahekorruselise hoone puhul 28-45°. Detailplaneering näeb ette, et kinnistule piirdeaeda ei püstitata.

Naage tee 69 maaüksus, suurusega 1920 m², on elamumaa 100%, millest õuema moodustab 1882 m² ja looduslik rohumaa 38 m². Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel suvila (ehitisregistri

kood 120710681). Maaüksuse kasutamist kitsendavad elektripaigaldise kaitsevöönd, kalda veekaitsevöönd, kalda ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd.

Harku Vallavolikogu 19.12.2002 otsusega nr 108 on Naage tee 69 maaüksusele kehtestatud Vaila külas Tiigiotsa maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati maaüksusele ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 250 m². Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast planeeriti kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust.

Harku Vallavalitsus väljastas 16. detsember 2019 otsusega nr 246, vastavalt Harku Vallavolikogu 09. juuli 2019 otsusega nr 310 kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule, ehitusloa üksikelamu püstitamiseks. Üksikelamu püstitamisel asendati Naage tee 67 maaüksusel olemasolev killustikuga juurdepääsutee betoonkivi sillutisega teega. 2021. aasta Maa- ja Ruumiameti ortofotolt on näha, et olemasolev suvila Naage tee 69 maaüksuselt on lammutatud. 2022. ja 2023. aasta Maa- ja Ruumiameti ortofotodelt on tuvastatav, et alustati Naage tee 67 üksikelamu laiendamise Naage tee 69 maaüksusele. Elamut laiendati väljapoole detailplaneeringutega määratud hoonestusalasid. Samal ajal laiendati ka saun-kuur abihoonet, mis asub Naage tee 67 maaüksuse põhja osas. Seega oli hoonete seadustamiseks vajalik algatada detailplaneeringu koostamine kinnistute liitmiseks ja ehitusõiguse täpsustamiseks.

Harku Vallavolikogu on algatanud 26. jaanuar 2023 otsusega nr 2 Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning Vaila külas Tiigiotsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimiseks, sooviga liita kinnistud ja määrata ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 16. märtsil 2023.

Alates 11. august 2023 on Keskkonnaportaalis registreeritud Harku vallas Vaila külas asuv tehisejärv, mis asub Naage tee ääres, Naage tee 82 (katastritunnus 19801:011:0089) ja Väike-Riisika (katastritunnus 19801:001:3722) maaüksustel, keskkonnaregistri (KKR) koodiga VEE2005640 (nimi teadmata). Tehisejärve veepeegli pindala on 1,1 ha ja see vastab veeseaduse kohaselt veekogu määratlusele. Veekogule rakenduvad looduskaitseadusest ja veeseadusest kohaldatavad kitsendused.

Looduskaitseaduse (LKS) § 5 lõike 1 järgi on kallas merd, järve, jõge, tehisejärve, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse looduskaitseadusega. LKS § 34 ütleb, et ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskooluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 35 lõike 1 järgi on rannal või kaldal ranna või kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Vastavalt LKS § 39 on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud veeseaduses. Tehisejärvele VEE2005640 rakendub veeseaduse § 118 lõige 2 punkt 2, kus on öeldud, et veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest on järvedel 10 meetrit. Vastavalt järve suurusele kohalduv tehisejärvele VEE2005640 LKS § 38 lõige 1 punkt 5, mis sätestab kuni 10 ha suurusel järvel ehituskeeluvööndi laiuseks kaldal 25 meetrit. LKS § 37 lõike 1 punkt 3 järgi rakendub tehisejärvele VEE2005640 50 meetri laiune kalda piiranguvöönd, sest antud tehisejärv on kuni 10 ha suurusega järv. Tehisejärvele VEE2005640 ja selle kaldale on kohaldatavad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad kitsendused.

Seega on hoonete seadustamiseks vajalik algtada detailplaneeringu koostamine kinnistute liitmiseks, ehitusõiguse täpsustamiseks ning tehiskärve VEE2005640 ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

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 elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Detailplaneeringut tuleb menetleda üldplaneeringut muutvana seoses vajadusega taotleda tehiskärve VEE2005640 kalda ehituskeeluvööndi vähendamist olemasoleva ebaseaduslikult laiendatud elamu osas. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on planeeringu koostamisel tagada avalike huvide ja väärtuste 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 väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt Naage tee 67 ja Naage tee 69 kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning Vaila külas Tiigiotsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine sooviga liita kinnistud ning määrata ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Algtatava detailplaneeringuga ei muudeta Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste olemasolevaid elamumaa sihtotstarbeid, vaid soovitakse seadustada olemasolevaid hooned. Seega on vajalik liita kinnistud ja täpsustada ehitusõigust, mis on antud varasemalt kehtestatud detailplaneeringute ja 2019. aastal väljastatud ehitusloa alusel.

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. Tänaheks hetkeks on Naage tee 67 ja Naage tee 69 kinnistul valmis ühekorruseline üksikelamu ja ühekordne saun-kuur abihooone, hooned on püstitatud detailplaneeringutega määratud hoonestusaladest välja. Seega on põhjendatud olemasolevate hoonete seadustamine läbi detailplaneeringu menetluse, mille koostamise raames on võimalik lahendada olemasolevatele hoonetele juurdepääsutee küsimus ning ka Keskkonnaameti nõusolekul tehiskärve VEE2005640 kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste 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 lepingu nr 5-9/295/24 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks xx.xx.2025. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimisel Casa Planeeringud OÜ (registrikood 11647744). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud

hüvitab planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi ka Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste omanik.

Lisaks detailplaneeringu algatamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatavalt kehtetuks Harku Vallavolikogu 26. jaanuar 2023 otsus nr 2 Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud algatamise eelse 22.11.2022 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/507/22 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 130 lõikele 5 lõpetatakse antud haldusleping.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksustel ja lähialal.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1, § 142 lõike 1 punktist 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 Naage tee 67 (katastritunnus 19801:011:0457) ja Naage tee 69 (katastritunnus 19801:011:0458) maaüksustel.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud Vaila külas Naage tee 67 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning Vaila külas Tiigiotsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimiseks, sooviga liita kinnistud, määrata ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks ning vähendada tehisjärve VEE2005640 ehituskeeluvööndit. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,62 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut vähendada tehisjärve VEE2005640 kalda ehituskeeluvööndit.
5. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitavad Harku valla veebilehelt aadressil https://www.harku.ee/documents/2846103/23040493/Harku+valla+detailplaneeringu+koostamine+juhend_2025.pdf/4e1f2f89-4ca5-4702-8b51-950b867dd0d1.
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 nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada kahes 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 pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt.
10. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu algatamisel ei ole täiendavate uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
11. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksustega piirnevate kinnisasjade omanikud, Päästeamet (koostöötegitaja, kellele esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks), Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, kõikide planeeringuala ja kontaktala olemasolevate ja kavandavate 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 Vallavolikogu 26. jaanuar 2023 otsus nr 2 Vaila külas Naage tee 67 ja Naage tee 69 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
13. Lõpetada 22.11.2022 sõlmitud leping nr 5-9/507/22.
14. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
15. Otsusega on võimalik tutvuda Harku valla kodulehel www.harku.ee ja tööpäevadel Harku Vallavalitsuses aadressil **Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu**, Harjumaa.

(allkirjastatud digitaalselt)

Heinart Puhkim
Vallavolikogu esimees

Jaotuskava:
Kaisa Pagil