



HARKU VALLAVALITSUS PLANEERIMIS- JA EHITUSOSAKOND

Päästeamet

rescue@rescue.ee

kuupäev digiallkirjas nr 12-1/337-19

Harku vallas Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eelnõu esitamine arvamuse andmiseks

Harku Vallavolikogu 27. jaanuar 2022 otsusega nr 14 algatati Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a (katastritunnus 19801:001:1554) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,48 ha, paikneb Rannamõisa külas Allika tee, Tilgu tee ja Kõrgemäe tee vahelisel alal, piirnedes Kõrgemäe tee (katastritunnus 19801:002:0571) transpordimaaga, Kõrgemäe tee 12 (katastritunnus 19801:001:1730), Taarikivi tee 6 (katastritunnus 19801:001:1570) elamumaadega, Allika tee (katastritunnus 19801:001:1789) transpordimaaga, Allika tee 3 (katastritunnus 19801:001:2140) elamumaaga, Tilgu tee 10a (katastritunnus 19801:001:0606) tootmis- ja transpordimaa segasihtotstarbega maaüksusega, Kõrgemäe tee 8 (katastritunnus 19801:001:1800) ning Kõrgemäe tee 10 (katastritunnus 19801:001:1720) elamumaadega. Juurdepääs maaüksusele on Tilgu teelt mööda Allika teed või Tilgu teelt mööda Kõrgemäe teed.

Kõrgemäe tee 10a maaüksus, suurusega 4831 m², on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 1851 m², metsamaa 2266 m², looduslik rohumaa 473 m² ja muu maa 241 m². Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Maaüksuse kasutamist kitsendavad sideehitiste ja elektripaigaldise kaitsevööndid, veehaarde sanitaarkaitseala ning arheoloogiamälestisest - ohvriallikast „Proomu allikas“ tulenev veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd ning kinnismälestise kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused ühe elamumaa ja ühe üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamiseks ning moodustatavale elamumaa krundile ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamise.

Detailplaneeringuga määratakse Kõrgemäe tee 10a maaüksusele ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoonete püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 300 m². Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks

lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja üks maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-45°, ühekorruselise hoone puhul on lubatud katuse kalle 0-45°, kahekorruselise hoone puhul on lubatud ainult viilkatus kaldega 35-45°.

Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile on lahendatud olemasolevalt Kõrgemäe teelt.

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja värtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala tihehoonestusalal range režiimiga looduslikul haljasmaal rohevõrgustiku Rannamõisa kirikumetsa tuumalal ning Rannamõisa värtusliku maastiku alal.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima 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 kohtusega 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 värtuslikel maastikel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil. Tuumalades, rohekoridorides ja värtuslikel 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, mida on täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja värtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 määratud tingimustega.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 alapunkti „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 märgitud muuhulgas järgmist:

- hajaasustusalal on lubatud üksikelamute (sh taluelamud), suvilate, aiamajade ja nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste püstitamine (üldjuhul hajali paigutusega, kompaktsem hoonete paigutus võib olla elamu või talu hoovialal elamu ja abihoonete grupi osas). Hajaasutusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid;

- ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2 000 kuni 3 000 m² ja selle juurde peab kuuluma lisaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mis koos elamumaaga peab olema vähemalt 20 000 m² suurune. Eelmärgitud vähemalt 20 000 m² suuruse ala nõudest on erandiks olukord, kui on tagatud elamute vahekaugus 150 m, mis on vajalik hoonete hajusalt paigutamiseks.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarve ei näe

otsesesõnu ette muu hoonestuse kui elamute rajamist eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ ei ole kitsamalt Rannamõisa tuumala osas tuumala funktsiooni ning kasutustingimusi määratud.

Rannamõisa väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega maastik, mis on osa Põhja-Eesti paekaldast, mille peamise väärtuse moodustavad Rannamõisa ja Tilgu pangad, klindipealne loomets, pangaalune niiske lehtmets, murrutuskulpad ja allikatekkelised koopad panga jalamil. Rannamõisa väärtusliku maastikualal üld- ja teemaplaneeringuga maakasutus- ja ehitustingimusi määratud ei ole, vallal on õigus nõuda väärtusliku maastiku alal kehtiva üldplaneeringuga määratud leebe režiimiga looduslikele haljasmaadele uute hoonete või rajatiste ehitamisel maastikuanalüüsi koostamist.

Üldplaneeringu seletuskirja punktis 1.1.3 on märgitud, et „Harku valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse igasugust üldplaneeringu seletuskirjas lahtiseletatud juhtotstarbe muutmist.“. Seega on vallavolikogu üldplaneeringu kehtestamisel PlanS (kehtis kuni 30.06.2015) § 9 lõike 7 punktile 3 tuginedes rõhutanud, et käsitleb üldplaneeringu põhilahenduste muutmisenä igasugust juhtotstarbe osas toimunud muudatust.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1-3 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine, muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Koostatava planeeringuga tehakse ettepanek u 2894 m² suuruse elamumaa krundi ja u 1937 m² suuruse üldkasutatava maa krundi moodustamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse kavandatavale elamumaa krundile määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks. Kavandatavale üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile jääks arheoloogiamälestis - ohvriallikas „Proomu allikas“.

Üldplaneeringu seletuskirjas „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ ei ole kitsamalt Rannamõisa tuumala osas tuumala funktsiooni ning kasutustingimusi määratud, kuid Kõrgemäe tee 10a maaüksuse põhjapoolsele osale, kõrghaljastusest vabale alale, kavandatava ühe täiendava elamumaa krundi moodustamine, olemasolevate hoonestatud elamumaa maaüksuste vahele, ei halvenda tuumala toimimist. Kuna maaüksus jääb tuumala servale, siis ei toimu antud tegevuse käigus ka tuumala killustamist. Hoonestuse kavandamine maaüksuse põhjapoolsele osale, kõrghaljastusest lagedale alale, tähendab küll üldplaneeringus toodud tingimuste muutmist, kuid ei kahjusta Rannamõisa tuumala toimimist ja olemasoleva kõrghaljastuse säilimist. Kõrgemäe tee 10a maaüksus paikneb olemasolevate hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste vahel, seega ei halvenda elamumaa kavandamine Kõrgemäe tee 10a maaüksusele tuumala toimimist.

PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Harku vallavalitsuse hinnangul on detailplaneeringuga kavandatav elamumaa krunt piirkonda sobiv. Ühe täiendava elamuühiku kavandamine olemasolevate hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste vahele ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskoormuses ning ei avalda piirkonna arengule olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, mistõttu oluline keskkonnamõju puudub. Samuti ei toimu antud tegevuse käigus tuumala killustamist ning

seetõttu ei halvenda ka tuumala toimimist. Ühtlasi moodustatakse detailplaneeringuga üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, millele jääb arheoloogiamälestis - ohvriallikas „Proomu allikas“ ning planeeringuga kavandatavat üldkasutatava maa krunti ei tohi piirata piirdeaiaga. Ohvriallikas „Proomu allikas“ jääb kõigile vabalt juurdepääsetav ning seda ümbritsev maa säilitatakse looduslikuna.

Lähtudes planeerimisseaduse § 127 lõikest 2 ja § 85 lõikest 1 edastame arvamuse andmiseks Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eelnõu (Ruumi Grupp OÜ, töö nr DP-03/02-2021).

Arvamust detailplaneeringu eelnõule ootame 30 päeva jooksul kirja kättesaamisest arvates. Kui kirja saaja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse, et kirja saaja ei soovi esitatu kohta arvamust avaldada.

Detailplaneeringu materjalid on leitavad **SIIT**, menetlusedokumentid on leitavad **SIIT**.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Taniel Vain
Planeerimis- ja ehitusosakonna
juhataja

Lisad: 1) Seletuskiri
2) Põhijoonis

Laine Vain
planeeringute spetsialist
laine.vain@harku.ee, 600 3858