



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

16. juuni 2022 nr 60

Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Rannamõisa külas Harku tee 52 (katastritunnus 19801:002:1837) maaüksusel.

Planeeritav ala, suurusega u 0,40 ha, paikneb Rannamõisa külas Harku-Rannamõisa tee, Vilipi tee ja Uuesepa tee vahelisel alal, Tabasalu aleviku edelapiiril, piirnedes põhjast 11191 Harku-Rannamõisa tee (katastritunnus 19801:002:0299) transpordimaaga, idast ja lõunast Harku tee 54 (katastritunnus 19801:002:1838) maatulundusmaaga ning läänest Harku tee 46 (katastritunnus 19801:002:1481) maatulundusmaaga.

Harku tee 52 maaüksus, suurusega 4010 m², on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on Harku-Rannamõisa teelt.

Maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid ning avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Harku tee 52 katastriüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa krundile soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt määrata ehitusõigus büroohoone püstitamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Harku-Rannamõisa tee äärde perspektiivse kergliiklustee rajamise tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse¹ § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, olulise huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

¹ jõustunud 1. juulil 2015.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.18.4 kohaselt on tiheasustusaladel kõikide arendustegevuste puhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine. Samuti tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus üldplaneeringu seletuskirja punktist 2.18.3, mille kohaselt äri- ja tootmismaa väljaarendamisel on suure liikluskooormusega maanteed vahetus läheduses vajalik kavandatava tegevuse avalik planeerimine koos vajadusel mõjude hindamise läbiviimisega, kuna tegemist on nn aktiivsoonidega liiklusarterite lähedal, kus omavad huvisid erinevad ühiskonna grupid.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja 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 leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2 kohaselt annab üldplaneeringus määratud juhtotstarve 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 kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis 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. Detailplaneeringu koostamisel tiheasustusaladele jäävatel leebe režiimiga loodulikel haljasmaadel tuleb üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.1.2 kohaselt arvestada tingimustega, mis on määratud hajaasustuse põhimõttel arendatavale väikeelamumaale.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga looduslikule haljasmaale võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel. Kehtestatud teemaplaneeringuga on täpsustatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal ehk leebe režiimiga looduslikul haljasmaal. Teemaplaneeringu punkti 3.3 „Nõuded elamute, suvilate, aiamajade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusalal“ kohaselt üldplaneeringu kohases hajaasustusalas võib määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (see võib olla kas kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, või majutusehitiste maa). Ärimaa kõrvalsihtotstarbe võib määrata elamumaale eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustatavuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal võib paikneda ka elamumaid teenindava üldkasutatava hoone maa, elamumaid teenindava tehnorajatise jaoks vajalik tootmismaa, taluhoonete juurde kuuluv tootmismaa (keskkonnaohutu põllumajanduslik väiketootmine) ja/või

haljasala ja parkmetsa maa. Teemaplaneeringu punktis 3.5 „Nõuded äri- ja üldkasutatavate hoonete planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja ärimaade kruntimisele“ on määratud, et leebe režiimiga haljasaladel võib maaüksuse kõrvalsihtotstarbena ette näha kuni 25 % ulatuses maaüksuse pindalast ärimaa. Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 kohaselt peab leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ehitusõiguse võimaldamiseks kinnistu suurus olema vähemalt 2 hektarit või elamute vahekaugus 150 m. Eeltoodud tingimustest tulenevalt võiks leebe režiimiga loodusliul haljasmaal ärimaa sihtotsterve olla kavandatud u 5000 m² suurusel alal, mis on 25% ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud 2 ha suurusest maaüksusest.

Harku tee 52 maaüksuse suurus on 4010 m². Seega arvestades, et 2 ha suurusel maaüksuse korral saaks olla hajaasustuses kavandatava ärimaa krundi suurus maksimaalselt 5000 m², siis volikogu hinnangul on põhjendatud 3415 m² suurusel 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundi kavandamine. Samas jääb planeeritav maa-ala üldplaneeringus leebe režiimiga looduslikul haljasmaal paikneva ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud maaüksuse miinimumsuurusel väiksemaks. Seega tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuurusel vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Algatatava planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva 4010 m² suurusel maatulundusmaa sihtotstarbega Harku tee 52 maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundile soovitakse määrata ehitusõigus büroohoone püstitamiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse ka Harku tee 52 maaüksusest u 595 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee tarvis Harku-Rannamõisa tee äärde. Planeeringuga moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta vallale.

Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmine antud asukohast ja situatsioonist tulenevalt põhjendatud. Harku tee 52 maaüksus paikneb kehtestatud üldplaneeringu kohaselt osaliselt riigimaantee kaitsevööndis ja kogu ulatuses tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis. Maantee sanitaarkaitsevöönd tähistas kuni 15.08.2014 kehtinud maanteede projekteerimise normides olemasolevate maanteede kõrval arvestatavat ala, kus õhusaaste ületab perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni. Maastik on tunduvalt muutunud ning inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik. 2014. a, pärast Harku valla üldplaneeringu kehtestamist, muudeti projekteerimise norme, ning normides ei kajastatud maantee sanitaarkaitsevööndi terminit. Õigusaktist tuleneva kaitsevööndi määramisel tuleb kehtiva õiguse alusel lähtuda ehitusseadustiku § 71 lõikes 2 sätestatud avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimustest. Samas eeltoodud fakt ei muuda asjaolu, et Harku Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringus maantee sanitaarkaitsevöönditesse üldjuhul täiendavaid elamumaid ei kavandatud ehk maanteede äärde ei kavandatud täiendavat elamute ehitamise õigust. Seega arvestades maaüksuse paiknemist Harku-Rannamõisa tee ääres, kus vahetult teisel pool teed asub olemasolev toomis- ja äripiirkond, on volikogu hinnangul põhjendatud olemasolevast 4010 m² suurusel maatulundusmaa maaüksusest 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundi kavandamine ja ärihoone püstitamine, kuna maaüksuse suurusel ja asukohast tulenevad asjaolud ei võimalda maaüksuse maatulunduslikku kasutamist ning alale ei ole kehtiva üldplaneeringu kohaselt võimalik kavandada elamu või puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamist.

Harku Vallavolikogu hinnangul on kavandatav tegevus piirkonda sobiv ning planeeringu realiseerimisega ei kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust,

olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeringualast üle Harku-Rannamõisa tee paiknevad olemasolevad tootmishooned ning planeeringuala piirneb Harku Vallavolikogu 26.11.2020 otsusega nr 96 vastu võetud Harku tee 54 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu alaga, kus detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harku tee 54 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes, kuid detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Vallavalitsus on sõlminud lepingu nr 5-9/207/22 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks 12.05.2022. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimusel Arhitektuuribüroo Nafta OÜ (äriregistrikood 10222546). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitavad planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi ka Harku tee 52 maaüksuse omanik.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksusel.

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 1, 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 Rannamõisa külas Harku tee 52 (katastritunnus 19801:002:1837) maaüksusel ning lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Harku tee 52 katastriüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa krundile soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt määrata ehitusõigus büroohoone püstitamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Harku-Rannamõisa tee äärde perspektiivse kergliiklustee rajamise tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,40 ha.
4. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitavad Harku valla veebilehelt aadressil <http://www.harku.ee/documents/2846103/14283771/Juhend+detailplaneeringu+koostamiseks.pdf>.
5. 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.

6. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes 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.
7. 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.
8. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt ühel laserkettal.
9. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu algatamisel ei ole teiste uuringute vajadust ette näha. Uuringute vajadus võib ilmneda detailplaneeringu menetluse käigus.
10. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Päästeamet, Maanteeamet, kõikide planeeringuala ja kontaktala olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
11. 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.
12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Kotkas
vallavolikogu esimees