



# HARKU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU

## O T S U S

**Tabasalu**

**xx.xx 2021 nr [nr]**

### **Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a (katastritunnus 19801:001:1554) maaüksusel.

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 m<sup>2</sup>, on maatulundusmaa 100%, millest looduslik rohumaa moodustab 473 m<sup>2</sup>, metsamaa 2266 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 473 m<sup>2</sup> ja muu maa 241 m<sup>2</sup>. Maaüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Maaüksuse kasutamist kitsendavad sideehitiste ja elektripaigaldise kaitsevööndid, veehaarde sanitaarkaitseala ning arheoloogiamälestisest - ohvriallikas „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 lahendamine.

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 (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala tihehoonestusalal range režiimiga looduslikul haljasmaal rohevõrgustiku Rannamõisa kirikumetsa tuumalal ning Rannamõisa väärtusliku 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 väärtuslikel maastikel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil. Tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel, kus ehitustegevus otseselt keelatud ei ole, on võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.2 seatud tingimustele, mida on täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke 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 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 paigutumiseks.

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 muutmine 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.

Algatatava planeeringuga tehakse ettepanek u 2894 m<sup>2</sup> suuruse elamumaa krundi ja u 1937 m<sup>2</sup> 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. Volikogu hinnangul 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 Vallavolikogu hinnangul on algatatava detailplaneeringuga kavandatav elamumaa krunt piirkonda sobiv. Ühe täiendava elamuühiku kavandamine olemasolevate hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste vahele ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liiklusköormuses 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 ümbritsevale 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 krundi ei tohi piirata piirdeaiaga. Ohvriallikas „Proomu allikas“ jääb kõigile vabalt juurdepääsetav ning seda ümbritsev maa säilitatakse looduslikuna.

Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a 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.

Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Käesolev planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Vallavalitsus on sõlminud lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks xx.xx 2021. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimusel xxxxxxxx OÜ (äriregistrikood xxxxxxxx). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik, Kõrgemäe tee 10a 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 Kõrgemäe tee 10a 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 Kõrgemäe tee 10a (katastritunnus 19801:001:1554) maaüksusel ja lähialal.
2. 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 lahendamine.
3. Planeeritava ala suurus on u 0,48 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.
5. Detailplaneeringu koostamise juhis on leitav Harku valla veebilehelt aadressil [harku.ee](http://harku.ee).
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. 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 ühel laserketlal.
10. Detailplaneeringu algatamisel ei ole täiendavate uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmneda detailplaneeringu menetluse käigus.
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)*

Vytautas Martinonis  
Vallavolikogu esimees