



# HARKU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Tabasalu

28. juuli 2016 nr 112

### **Harku alevikus Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähialal detailplaneeringu algatamine**

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Harku alevikus Instituudi tee 15 (katastritunnus 19814:001:0272) maaüksuse lõunapoolisel osal. Maaüksus, suurusega 31,83 ha, on sotsiaalmaa 100%, millest ehitiste alune maa moodustab 1882 m<sup>2</sup>, haritav maa 7,53 ha, looduslik rohumaa 2,35 ha, metsamaa 0,87 ha, õuemaad 0,83 ha ja muu maa 20,25 ha sh veealune maa 3,16 ha. Maaüksus on hoonestatud Harku mõisa ja selle kõrvalhoonetega. Planeeritav ala paikneb Harku alevikus Laagri-Harku kõrvalmaantee nr 11401 ääres. Planeerida soovitakse maaüksuse lõunapoolset osa u 11,5 ha ulatuses, mis jääb lagedale alale väljapoole kaitsealust mõisaparki. Juurdepääs maaüksusele on Laagri-Harku kõrvalmaanteelt.

Planeeritav ala piirneb põhjast kaitsealuse Harku mõisa pargiga (KLO1200583), idast ja kagust Keila metskond 14 (katastritunnus 19801:001:2407) maatulundusmaaga, edelast ja läänest 11401 Laagri-Harku tee (katastritunnus 19801:001:0224) transpordimaaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolne osa 25-ks üksikelamu krundiks, 1-ks hoolekandeametuse krundiks ning transpordimaad ja avalike haljasalamaad kruntideks. Haljasala krundid on kavandatud puhveraladena elamukruntide ja teede ning kergliiklustee vahele ja ühe avaliku haljasala krundina elamurajooni keskel, kuhu kavandatakse ka laste mänguväljak, mis oleks kogukonna aktiivseks kogunemiskohaks. Lisaks kvartalisestele transpordimaad kruntidele, mis tagavad juurdepääsu planeeritavatele kruntidele on eskiislahenduses kavandatud juurdepääs ja parkimisvõimalused ka Harku metsa ja sealsete terviseradade külastajatele. Samuti on eskiislahenduses arvestatud Harku valla huvidega kavandada paralleelselt Laagri-Harku maanteega Instituudi tee uus kergliiklustee ja selle äärde 10 kohaga parkla. Planeeringuga kavandatakse haljasala maad ja transpordimaad võõrandatakse tasuta vallale. Kvartalisisesed teed ehitatakse koos tehnovõrkudega välja planeeringust huvitatud isiku poolt.

Detailplaneeringu koostamine on üks osa kogu Harku mõisa kompleksi väljaarendamisel. Mõisa kaitsealuse maa osas ei ole maaomanikul soovi detailplaneeringut koostada. Mõis koos kaitsealuse pargiga on kavandatud välja arendada koostöös Muinsuskaitseametiga võttes hoone kasutusele konverentsikeskusena. Huvitatud isik näeb planeeringu eskiislahenduses kavandatud hoolekandeametust ühe mõisakompleksi väljaarendamist toetava elemendina, samuti korrastatud ja hooldatud mõisaparki lisandväärtusena hoolekandeametusele.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolne osa leebe režiimiga looduslikul haljasmaal hajaasustuse piirkonnas. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat üldplaneeringut ning muuta planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaks koos ärimaa või üldkasutatavate hoonete maa osaga. Planeerimisseaduse § 142

lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu eskiislahenduses oli taotletav planeeringuala esialgu (2006. a) kavandatud elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaks. Vastavat lahendust muudeti pärast üldplaneeringu eskiislahendusele koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vahearuaude valmimist, millest tulenes vajadus oluliselt vähendada kavandatud elamumaade mahtu. Peamine elamumaa mahu vähendamine üldplaneeringus toimus olemasolevate ja perspektiivsete maanteede perspektiivsete sanitaarkaitsevööndite ulatuses mh ka Instituudi tee 15 maauksuse osas. Sisuliselt peeti üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamisel taotletavat ala perspektiivseks elamurajooni alaks, mis oleks loogiliselt tihendanud ja täiendanud Harku aleviku lõunapoolseid elamurajooni, kuid vastav perspektiiv langes ära üldplaneeringu korrigeerimise vajadusest seoses KSH aruande soovitustega. Kogu valla ulatuses elamumaa vähendamise vajadus oli tingitud peamiselt kolmest asjaolust:

- 1) põhjaveevarude ressursi puudujääk;
- 2) olemasolevatel maanteedel liikluskoormuse kasv;
- 3) valla sotsiaalse infrastruktuuri ilmne puudujääk kavandatava elamumahu realiseerimisel.

Taotletaval planeeringualal on eelpool mainitud asjaolude osas põhjust kaaluda üldplaneeringu muutmist tulenevalt järgmistest asjaoludest:

- Harku alevikus on veevarustuse lahendus valdavalt lahendatud Tallinna Vesi AS poolt tarnitava Ülemiste järve pinnavee baasil. Senised peamised puurkaevud on süsteemist välja lülitatud ning vaid lõunapoolsed elamurajoonid on lokaalsel veetoitel. Detailplaneeringu koostamise ja realiseerimisega on võimalik luua tsentraalsete ÜVK torustikega varustamine võimalus lähemale ka olemasolevatele Harku aleviku lõunapoolsetele elamurajoonidele: Nurme tn, Õle tn, Heina tn, Ristiku tn, Pae tn ja Kalju tn äärsetele elamutele (32 elamut). Lisaks veel üldplaneeringus määratud elamumaa juhtfunktsiooni väljaarendamisel u 25 perspektiivset üksikelamu krunti. Samuti veidi kaugemale, Kalju tn äärsetest elamutest u 300 m lõunapoole jäävale 11 olemasolevale elamule Nurme põiktänavaa ääres. Detailplaneeringust huvitatud isik on nõus võtma endale kohutuseks rajada uued magistraalitorustikud Instituudi tee ja Uus tn ristmikult kuni planeeritava alani, sellega ulatuksid magistraalitorud ühtlasi ka Nurme tänavani, mis jääb olemasolevatest torustikest u 420 m kaugusele. Käesoleval hetkel ei ole valla tegevuskavas vastava ala ÜVK väljaarendamine ning planeeringu koostamisel ja realiseerimisel arvestatakse olulise avalikkuse huviga, tagada Harku aleviku lõunapoolsete elamurajoonide ÜVK trasside väljaehitamine.

- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 kohaselt on Harku aleviku veeprobleemi lahendamiseks välja pakutud kaks alternatiivi: 1) Harku aleviku veega varustamine Tallinna pinnavee toitel; 2) Harku aleviku veega varustamine põhjaveega olemasolevatest puurkaevudest. Esimese alternatiivi kohaselt tuleks ehitada Tallinna linna, Paldiski mnt 241 kinnistule survetõstepumpla ja reservmahutid, mis tagaksid vajaliku vee koguse ja surve Harku alevikku. Survetõstepumpla ja reservmahutid hakkaksid kuuluma AS-le Tallinna Vesi. Teise alternatiivi kohaselt on võimalik tagada veevarustus Harku vallale kuuluvalt Veevarustuskeskuse kinnistult (katastritunnus 19814:001:0123). Veevarustuskeskuse kinnistul asub renoveerimist vajav joogiveepumpla (ehitusregistri nr 220287989). Kinnistul asub lisaks joogiveepumplale kaks puurkaevu (ehitusregistri nr 220288156 ja nr 220288157, keskkonnaregistri nr PRK0000079 ja PRK0000080) ning 2 x 200 m<sup>3</sup> suurused reservmahutid. Detailplaneeringust huvitatud isik on nõus Veevarustuskeskuse kinnistult uue veevarustuse infrastruktuuri väljaehitamist finantseerima ulatuses, mis tagab küllaldase ja nõuetekohase veeressursi Instituudi tee 15 ja Instituudi tee 12 planeeritavatele hoonestustele ning Harku mõisakompleksile.

- Laagri-Harku kõrvalmaantee 11401 osas on koostamisel Juuliku-Tabasalu ühendustee projekt, mille raames on Maanteeametil kavas juhtida suurem liiklusvool Harku alevikust lääne- ja loodepoolt mööda. Samuti on käesoleval hetkel koostamisel Paldiski mnt rekonstrueerimise projektid erinevates lõikudes, mis lõppkokkuvõttes päädivad Haabersti ringristmikust kuni

Harku alevikuni 2+2 sõiduradadega maantee väljaehitamiseks. Need lahendused kaotavad ala naabrusest intensiivse liikluse, mistõttu range kinnipidamine üldplaneeringus kajastatud perspektiivsetest maantee sanitaarkaitsevöönditest antud kohas ei ole enam tulevikus vajalik, seda enam, et maantee sanitaarkaitsevööndeid kui selliseid ei arvestata enam maantee projekterimise normides.

- Detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik on nõus panustama valla sotsiaalsesse infrastruktuuri vältimaks planeeringu negatiivset mõju valla elarvele. Lisaks soovib arendaja rajada erakapitalile baseeruva hoolekandeesutuse, mis pakuks sotsiaalteenuseid nii valla elanikele kui ka väljapoolt tulijatele.

Harku Vallavalitsus edastas detailplaneeringu algatamise taotluse materjalid koos eskiislahendusega kõikidele asjakohastele ametiasutustele seisukoha andmiseks ja lähteseisukohtade väljastamiseks. Muinsuskaitseamet, Maanteeamet, Keskkonnaamet, Põllumajandusamet ja Riigimetsamajandamise keskus edastasid omapoolsed seisukohad ja lähtetingimused ning nõustusid detailplaneeringu algatamisega.

Harku Vallavolikogu, tutvunud detailplaneeringu algatamise ettepanekuga, esitatud eskiislahendusega ja olemasoleva olukorraga leiab, et antud juhul on piisavalt põhjendatud üldplaneeringu muudatuse ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine. Volikogu leiab, et üldplaneeringu muutmine on võimalik, kuna üldplaneeringu KSH-s toodud asjaoludele elamumaa mahu vähendamise osas on antud selged ja ammendavad vastused ning üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringualale koostatud eskiislahendus sobitub keskkonda. Arvestades väljakujunenud olukorda toetab eskiislahenduse alusel planeeringu koostamine ja elluviimine Harku aleviku arenguperspektiive, seda nii optimaalse maakastutuse ja aastaid aktiivse kasutusega seismise Harku mõisa alade arendamisega, Harku metsa aladele paremate juurdepääsude tagamisega kui ka olemasolevate elamurajoonide tänapäeva nõudmistele vastava vee- ja kanalisatsiooni varustuse võimaluste lähemale toomisega. Samuti avardab planeeringu koostamine ja elluviimine võimalusi luua valla elanikele paremad tingimused liiklemiseks ala läbima kavandatud kergliiklusteel ja võimaldab senisest paremaid juurdepääse terviseradadele.

Vallavalitsus on sõlminud lepingu detailplaneeringu koostamise õiguse ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks 07. juulil 2016. a. ja kohustuste tagamiseks notariaalse eellepingu 12. juulil 2016. Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitab planeeringust huvitatud isik.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 6 ja 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 31.05.2012 määruse nr 8 "Harku valla ehitismäärus" § 5 lõike 1 punkti 5, § 6 lõike 1 punktide 2, 3 ja 14, § 16 lõike 10, § 17 lõike 8 ning § 18 lõike 1 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Harku alevikus Instituudi tee 15 (katastritunnus 19814:001:0272) maaüksuse lõunapoolsel osal.
2. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas.
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused jagada Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolne osa elamumaa kruntideks, hoolekandeesutuse krundiks ning

transpordimaa ja avalike haljasalamaa kruntideks. Samuti lahendada planeeritaval alal juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamine.

4. Planeeritava ala suurus on u 11,5 ha.
5. Planeerimisel järgida Harku valla ehitusmääruse sätteid osas, mis ei ole vastuolus planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusega.
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 kehtestamiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada kahes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kolme aasta jooksul planeeringu algatamise kuupäevast alates.
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 keeldub detailplaneeringukohaste kohustuste kandmise osas halduslepingu sõlmimisest;
  - 3) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
  - 4) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
9. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna viies eksemplaris kaustana ning digitaalselt viiel laserkettal.
10. Vallavalitsusel valmistada ette keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning selle alusel keskkonnamõju strateegilise hinnangu algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu. Eelhinnangule ja otsuse eelnõule tuleb võtta Keskkonnameti ja teiste asjakohaste ametiasutuste seisukohad ning edastada eelhinnang ja otsuse eelnõu volikogule kaalumiseks.
11. Detailplaneeringu algatamisel ei ole teiste uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneering tuleb koostada topogeodeetilisele alusplaanile.
12. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavalitsuse 27.06.2006 korraldus nr 1091 „Harku alevikus Eksperimentaalbioloogia Instituudi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.
13. 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.
14. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Helikar Õepa  
Vallavolikogu aseesimees

Jaotuskava:

Ege Kesvatera, Lembe Reiman,  
planeerija Kaur Lass e-kirjaga [kaur.lass@headandlead.com](mailto:kaur.lass@headandlead.com),  
omaniku esindaja e-kirjaga Jaanus Hallik [hallik.jaanus@gmail.com](mailto:hallik.jaanus@gmail.com)  
Harju Maavalitsus [info@harju.maavalitsus.ee](mailto:info@harju.maavalitsus.ee)