

Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osas vallavalitsusele edastatavad juhised edasiseks menetluses

1. Detailplaneering (DP) detailsusaste

1.1. Kehtestamiseks esitatud DP ei ole piisavalt detailne ehitiste, rajatiste (sh teede jms) ning parkimiskohtade paiknemise osas.

DP joonise kohaselt on ärimaa kruntide puhul hoonestusalaks sisuliselt kogu krunt (v.a 5m krundi piirist). See tähendab, et hetkel ei ole DP joonise alusel võimalik tuvastada kavandatavate hoonete paiknemist krundil (mis on pos 1 puhul 8 hoonet ja pos 2 puhul 9 hoonet), nende suurust üksiku hoone põhiselt (maksimaalne ehitusalune pind). Samuti on DP joonisel märkimata teede ja parkimisalade asukohad ning haljastus, mistõttu on ainuüksi seetõttu sisuliselt võimatu hinnata planeeringulahenduse sobivust.

1.2. Riigikohus on rõhutanud, et kohalik omavalitsus võib kehtestada *sellise planeeringu, mis on realiseeritav, sealhulgas ka avalike teede, kommunikatsioonide ja muude infrastruktuuri objektide osas* (vt RKHKo nr 3-3-1-66-08 p s 14). See tähendab, et kohalikul omavalitsusel on DP kehtestamisel kohustus hinnata planeeringu realiseeritavust, kuid realiseeritavust ei saa hinnata konkretiseerimata jooniste pinnalt.

Seega tuleb DP joonise detailsusastet suurendada ning näha joonisel ette konkreetsemad hoonestusalad, teed, parkimisalad ja haljasalad.

2. Täisehitusprotsent ja hoonete arv krundil

2.1. Harku valla üldplaneeringu (edaspidi ÜP) p 2.2. kohaselt tuleb alade hoonestamisel puhkepiirkondade läheduses rangelt silmas pidada ümbritseva miljööga sobivust (hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m, säilitatava haljastuse osatähtsus vähemalt 70%).

Kehtestamiseks esitatud DP joonise kohaselt on kruntide täisehitusprotsent 20%, kuid kuna ärimaa kruntidele ei ole märgitud parkimisalasid, juurdepääsuteid jms, siis ei ole olemasoleva joonise alusel võimalik kujundada seisukohta, kas planeeringulahendusega on ärimaa haljasaladeks ette nähtud 70%.

2.2. Kõnealuses küsimuses ei too selgust ka DP seletuskiri, mis on koostatud kogu planeeringu ala kohta (sh elamumaa). Seejuures tuleneb DP punktist 4.5, et kogu planeeritud ala haljastuse osakaaluks kujuneb ca 60% (sh ei ole arvestatud teemaa haljastust).

Võttes arvesse parkimiskohtade standardseid mõõtmeid ning DP kavandatavat hoonete täisehituse protsenti (20%), siis ilmselt ei ole võimalik soovitud lahenduse korral järgida üldplaneeringus kehtestatud säilitatava haljastuse osatähtsuse protsenti.

Seega selleks, et volikogul oleks võimalik kontrollida DP vastavust ÜP-le, tuleb DP joonist täpsustada ning kanda joonisele planeeritavate haljasalade paiknemine ning nende suurused.

- 2.3.** Võrreldes DP vastuvõtmisega on muutunud ka hoonete arv krundil, varasemalt oli see kuni 3 hoonet, nüüd on see pos 1 puhul 8 ja pos 2 puhul 9. Kuigi pos 2 puhul on hoonete arv krundil suurenenud tingituna sellest, et esialgu planeeriti samale alale 3 krundi moodustamist ja nüüd ainult 1, on antud juhul siiski põhjendatud analüüsida, kas selline arv hooneid krundil on põhjendatud ning piirkonna hoonestustihedusega kooskõlas.

3. Ärimaa hoonestamise võimalused

- 3.1.** ÜP p 2.2 kohaselt mõeldakse ärimaa all käesolevas üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad.

Suurupi, Vääna-Jõesuu ja Viti külades, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres on eelistatud puhkemajanduslik teenindus, seda tulenevalt Vääna-Jõesuu supelranna vahetust lähedusest.

- 3.2.** DP seletuskirja p 4.4. kohaselt on pos 1 krundile kavandatud (i) kauplus ja suure külastajate arvuga asutus, brutopind 2550 m²; (ii) kohvik, brutopind 200 m²; (iii) hooldusasutus, brutopind 1200 m² ja (iv) tootmishoone, brutopind 3950m². Pos 2 osas on kavandatud suure külastajate arvuga asutus ja kauplus, brutopind 7310m² ja (ii) tootmishoone, 2290m².

ÜP koondkaardi kohaselt on detailplaneeringu ala puhul lubatud maakasutus ärimaa (pos 1 ja pos 2 osas). Täiendavalt tuleneb ÜP-st, et ärimaade detailplaneeringu koostamisel on maa-alade juhtfunktsiooniks ärimaa, täpsustatud suunaks võib olla puhkemajanduslik teenindus või sotsiaalse kallakuga ärimaa.

Seega ei ole ÜP-s nähtud ette võimalust näha ärimaale ette tootmismaa funktsioone, mistõttu tuleb eraldi analüüsida seda, kas nimetatud osas ÜP muutmine on põhjendatud.

Põhjendatud on siinkohal viidata, et DP vastu võtmise ajal (s.o 30.12.2010) ei olnud kehtivat ÜP veel kehtestatud (seda tehti 17.10.2013). DP vastuvõtmise otsuse kohaselt tehakse sellega ettepanek muuta menetluses olevat ÜP-d üksnes osas, mis puudutab ärimaa mahtu. Ettepanek oli vähendada ärimaa mahtu maanteest 100m (200m asemel). Tootmismaa kõrvalfunktsiooni määramise osas DP vastuvõtmise otsus ÜP muutmise vajadust ei käsitle.

- 3.3.** Vallavalitsuse poolt koostatud DP osalise kehtestamise eelnõu kohaselt ei ole tootmismaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine planeeritavale alale iseenesest üldplaneeringu muutmine, kuna valdavaks juhtfunktsiooniks on siiski elamu ja äri funktsioon.

ÜP punkti 2.3 kohaselt on küll tootmismaadele lubatud ette näha ärimaa kõrvalfunktsioon, kuid ÜP p 2.2 kohaselt ei ole sätestatud, et tootmismaa kõrvalfunktsiooni võiks ette näha ärimaale. Seega tuleb antud juhul täpsustada, kas planeeringulahendus on ÜP muutev või mitte.

- 3.4.** Lisaks on siinkohal oluline esile tuua, et DP seletuskiri on planeeritava tootmise osas mõnevõrra vastuoluline.

DP seletuskirja punkti 4 kohaselt on planeeritud tootmine on seotud kavandatatavate hoonete tehnosüsteemidega (kütmine), mis on keskkonnasõbralik ja minimaalse mõjuga ümbruskonnale. Planeeritud alale ei kavandata suuremahulist tootmistegevust ja tootmismaa kaassihotstarve on planeeritud eesmärgiga võimaldada kogu planeeritud ala hoonete varustamine kütte ja soojaveega ning elektriga varustamist taastuenergia baasil.

DP seletuskirja punkti 4.2 kohaselt on tootmise näol tegemist kergetööstusega, nt elektroonika/arvutiseadmete monteerimine, taastuenergia tootmine (päikeseenergia ja biomassi katlamaja), tehnoloogiate arendamine ja käsitöö.

Seega vajab DP seletuskiri eeltoodud osas täiendamist ja täpsustamist.

- 3.5.** Juhul kui DP-ga soovitakse muuta ÜP-d ning siiski kehtestada detailplaneeringu alale tootmismaa, siis tuleb arvestada ka võimalike keskkonnamõjudega. ÜP p 2.3 kohaselt on keskkonnamõjude strateegiline hindamine vajalik, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa hoonest väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga nähakse ette tootmismaa sihtotstarbe määramine päikese- ja bioenergia tootmiseks. Järelevalvemenetluses on Harku Vallavalitsus Harju maavanemale selgitanud, et see on tootmismaa sihtotstarbe määramise ainus eesmärk ning ühtegi muud liiki tootmistegevust planeeringualal ei kavandata. Ometi on DP seletuskirja punkti 4.2 näitlik loetelu oluliselt laiem. DP seletuskiri ei täpsusta huvitatud isiku konkreetset eesmärki või kava seoses tootmisega.

Kuivõrd huvitatud isik ei ole täpsustanud tootmise liiki, siis esitatud materjalide alusel võimatu hinnata võimalikke keskkonnamõjusid või keskkonnamõjude hindamise vajalikkust.

Seega vajab DP seletuskiri eeltoodud osas täiendamist ja täpsustamist.

4. Hoonete mahud, korruselisus (kõrgus) ja välisilme

- 4.1.** DP ei näe hetkel ette hoone põhiseid max mahte. Ette on nähtud üksnes krundi põhised mahud - pos 1 puhul on max brutopind ärimaal 3950 m² ja tootmismaal 3950 m² ning pos 2 puhul ärimaal 7310 m² ja 2290 m².

Nagu eelnevalt punktis 3.2 viidatud on DP seletuskirja p 4.4 (mis käsitleb küll parkimiskohtade nõuded) kirjeldatud küll võimalikke ehitatavaid hooneid, kuid viidatud punktis esitatud mahud ei ole ehitusprojekti koostamisel siduvad.

Samas on eelnevalt viidatud DP seletuskiri oluline indikatsioon ning kinnitab seda, et välistada ei saa võimalust, et huvitatud isik ehitab krundile 8 planeeringus ette nähtud

hoone asemel ühe – nagu antud juhul pos 2 osas on ette nähtud – 7310m² suuruse brutopinnaga asutus ja kauplus.

Võrdluseks võib siinkohal tuua, et Muraste Konsumi suletud netopind¹ on 1607,3m² ja Tabasalu RIMI kaubanduskeskuse netopind on 2396,4 m². Kuigi suletud netopind on väiksem kui brutopind, on esitatud arvude alusel ilmne, et DP alale planeeritav asutus ja kauplus on oma mahult ca 2-3 korda suurem teistest naabruses paiknevatest kaubandushoonetest.

DP-s planeeritud hoone on oluliselt suurem ka Tabasalu keskusesse planeeritavast RIMI Hüpermarketist, mille suletud brutopind on projekti kohaselt 4700 m² (viidatud planeering on algatatud).

Seega tuleb volikogul kujundada seisukoht, milline on hoonete maksimaalne brutopind. Kui huvitatud isik soovib planeerida ärimaa kruntidele 8-9 hoonet, siis tuleb see maht nende hoonete vahel ka ära jagada.

- 4.2.** ÜP kohaselt on ärimaale lubatud ehitada kuni 12m kõrgusega hooned. Kaubandushoonete osas võrdluseks taaskord, et Muraste kaupluse kõrgus on 6,1m ja Tabasalu kaubanduskeskusel 7,5m.

Vastu võetud DP kohaselt oli pos 1 hoonete kõrgus kuni 12m ja pos 2 puhul kuni 9m. Kehtestamiseks esitatud DP kohaselt on pos 2 puhul hoonete kõrgus kasvanud 1m võrra, mida selgitatakse tehniliste põhjustega, et arvestada 1 korruse jaoks 3m puhast pinda (lisanduvad sokkel ja vundament).

DP seletuskirja punkti 4.2 kohaselt hoone kõrguse suurenemine 1 m võrra ei riiva avalikke huve ning oluline on ka hoone arhitektuurne kontseptsioon, mis näeb ette et hoone korrused on varieeruvad (1-3 korrust) luues omanäolise arhitektuurse terviku.

Samas ei ole antud juhul DP joonisel täpsustatud (nii pos 1 kui pos 2), kuidas planeeritavad hooned varieeruvad (kuhu on planeeritud 4k hooned ja kuhu 1k hooned). Seega on hetkel võimalik rajada ka ainult 4 korruselisi (pos 1) ja 3 korruselisi (ps 2) hooned, mis tähendab, et planeeringu elluviimisel ei ole tagatud DP seletuskirjas kirjeldatud varieeruvuse saavutamine. Vastavasisulist seisukohta kinnitab ka asjaolu, et pos 2 puhul vastavad planeeringus ette nähtud mahud 3 korruseliste hoonete mahtudele (pos 2 on ette nähtud suletud brutopind kokku 9600, jagatuna hoonete aluse pinnaga 3200 m²).

Seega tuleb DP joonist täpsustada ning arvestada seejuures piirkonna *hoonestuslaadi* (*sh* hoone kõrguseid, mahte, hoonete paiknemises üksteise suhtes)

- 4.3.** Välisilme osas on DP-s hetkel nähtud ette väga lai materjalivalik. DP seletuskiri näeb ette järgmist.

Katusematerjal: murukatus (lubatud nii intensiivsed kui ekstensiivsed variandid), killustik, sillutis (käigurajad), tehnoloogilised kattematerjalid (päikesekütte ja päikeseenergia paneelid vm analoogse funktsiooniga paneelide pinnad) või nende

¹ suletud netopind ehk kasulik pind on korruse suletud brutopind, millest on maha arvatud korruse välistarindite alune pind, sisetarindite alune pind ja mittekanvate tarindite alune pind.

kombinatsioonid või mõni muu analoogne materjal või muu materjal mis täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Fassaadimaterjal: krohv, betoon, puit, fassaadiplaat viimistlusega, tehnoloogiline kattematerjal, klaasfassaad (klaasil valguse peegeldustegur mitte rohkem kui 0,20, kohas kus see ei oma negatiivset mõju valguse või energia efektiivsusele) või nende kombinatsioonid.

Volikogul tuleks kujundada seisukohta, kas ette nähtud materjalid on piirkonda sobivad või tuleks materjalide valikut muuta